

## **4.OG - Gellertplatz - Sanierungsbedürftig - U-Bahn Nähe**



**Objektnummer: 6626**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gellertgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	338,16 €
USt.:	33,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien





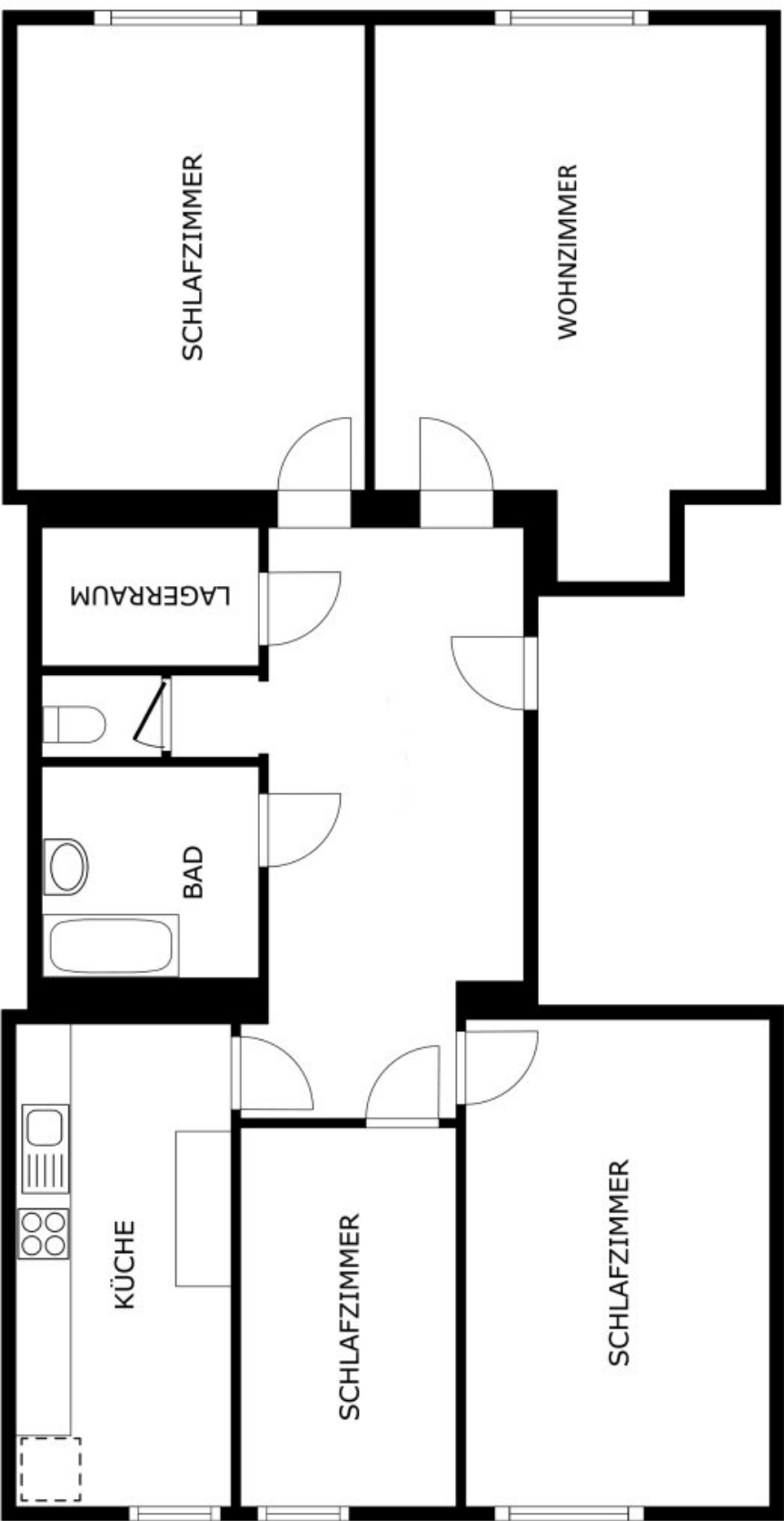














## Objektbeschreibung

### Modernes Wohnen in zentraler Lage – Gellertgasse 22, 1100 Wien

Das Haus wird derzeit umfassend generalsaniert und bietet in Kürze top-ausgestattete Einheiten mit Größen von rund **30 bis 114 m²**, gut geschnittenen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung.

In die Vermarktung gelangt hier eine große Familien-/Anlegerwohnung im **4. Liftstock**, wahlweise in **bestehendem, sanierungsbedürftigen Zustand**, oder als sanierter Erstbezug (449.000€ exkl. Küche) zu übernehmen. Die **Sanierung der Fenster** hat Ihnen der Verkäufer hier schon abgenommen, diese wurden bereits auf eine 3-fach-verglaste Variante getauscht.

Die hier vorliegende Familien- / WG-taugliche Wohnung befindet sich in abgewohntem Zustand, bietet dann jedoch eine sehr gute Raumaufteilung und eröffnet Möglichkeiten sowohl der Selbstnutzung, als auch der Vermietung.

*(Bitte beachten Sie, dass die Fotos teilweise virtuell eingerichtet & saniert dargestellt werden, um Ihnen einen besseren Eindruck der Möglichkeiten zu verschaffen.*

### Vermietung:

Im Falle einer Vermietung kommt der "angemessene Mietzins" zur Anwendung.

*Nähere Details erhalten Sie gerne in Ihrem persönlichen Expose.*

*Vertragsserrichtung und Abwicklung über KWR Rechtsanwälte zu 1,25% + 20% Ust und Barauslagen.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap