

## **Erstbezug nach Generalsanierung 2026: 3-Zi-Wohnung mit Loggia in 1180 Wien Währing**



**Objektnummer: 7080/155**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,14
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	121,63 €
Heizkosten:	117,90 €
USt.:	34,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vires Real Solutions**

Vires Real Solutions GmbH























# Objektbeschreibung

## Erstbezug nach Generalsanierung 2026 — 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1180 Wien-Währing

Diese 77 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Gentzgasse 129 wurde 2026 von Grund auf generalsaniert und steht nun **bezugsfertig** zum Verkauf. Jeder Raum, jede Leitung und jede Oberfläche wurde erneuert – Sie ziehen ein, ohne einen Handgriff selbst tun zu müssen.

### Raumaufteilung

- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia
- Wohnzimmer mit zwei Deckenlichtauslässen und zwei TV-Anschlüssen
- Schlafzimmer mit beidseitigen Schalter-Steckdosen-Kombinationen am Bett und TV-Anschluss
- Kabinett (Arbeits- oder Kinderzimmer) mit TV-Anschluss und mehreren Steckdosen
- Vollständig verfliesstes Badezimmer (bis zur Decke verfliesst)
- Separates WC mit abgehängter Decke und LED-Spots
- Abstellraum mit eigenem Lichtauslass
- Repräsentativer Vorraum mit indirekter LED-Deckenbeleuchtung
- Loggia mit rutschfesten 60x60-cm-Fliesen R10 und 2K-Isolierung

### Generalsanierung 2026 — alles neu

- **Stabparkett** in allen Wohnräumen (ca. 47 m<sup>2</sup>) inkl. neuer Sockelleisten
- **Hochwertige Fliesen:** Vorraum, Bad bis zur Decke, WC bis 1,20 m, Loggia 60×60 cm R10
- **Komplette Elektro-Neuinstallation** mit gültigem E-Befund: 3-reihiger Unterputzverteiler, LED-Spots in abgehängten Decken (Bad/WC), separate Stromkreise für Waschmaschine & Trockner, Doppelsteckdosen mit Klappdeckel beim Waschtisch, mehrere TV-Anschlüsse
- **Küche bauseits vorbereitet:** Starkstromanschluss für Kochinsel mit integriertem Dunstabzug, Einbausteckdose in der Kochinsel, vier Doppelsteckdosen entlang der Arbeitsfläche, eigene Stromkreise für Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle und Backrohr, Unterbau-Beleuchtungsauslässe
- **Maler- und Spachtelarbeiten:** zweimal Q3-Anstrich in Weiß inklusive Decke
- **Trockenbau:** abgehängte Decken in Bad und WC, Türoberlichten
- **Innentüren:** 6 neue Kunex-Türen weiß glatt
- Verputz, Estrich geschliffen, Klebereste entfernt, Boden ausgeglichen

## Eckdaten

- Wohnfläche: 77 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 zzgl. Kabinett & Abstellraum
- Loggia (eigener Aussenbereich)
- Stockwerk: 3. OG

- Heizung & Warmwasser: Fernwärme (zentral, kostengünstig & CO<sub>2</sub>-arm)
- Klimaanlage / Kühlung
- Bauart: Mietrechtlicher Neubau, Bj. 1972, Generalsanierung 2026
- Energieausweis HWB Ref,SK: 33,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
- Energieausweis fGEE: 1,14 (Klasse C)

## Highlights

- Erstbezug nach Generalsanierung – kein Renovierungsaufwand
- Loggia als zusätzlicher Aussenbereich
- Personenaufzug
- Bestlage Währing mit hoher Vermietbarkeit und stabiler Wertentwicklung
- Ideal als Eigennutzung oder Vorsorgewohnung
- Sofort beziehbar

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin** – diese Wohnung verbindet hochwertige Sanierung mit einer der besten Wiener Wohnlagen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap