

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



**Objektnummer: 7080/156**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 129
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



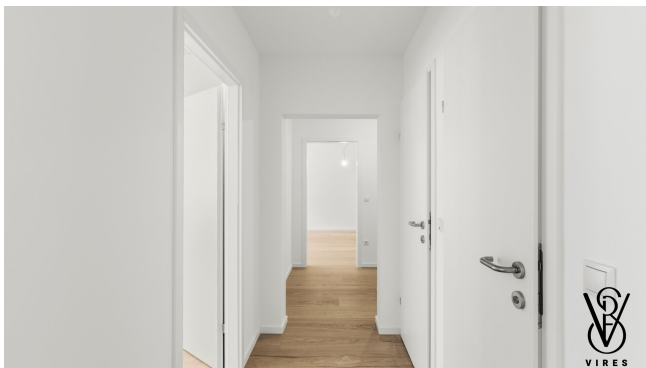
**Vires Real Solutions**

Vires Real Solutions GmbH





















# Objektbeschreibung

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

Diese 77 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit **verglaster Loggia (anrechenbar zur Wohnfläche)** im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Gentzgasse 129 wurde 2026 umfassend generalsaniert und steht nun **bezugsfertig** zum Verkauf.

### Raumaufteilung

- Wohnküche mit direktem Zugang zur verglasten Loggia
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett (Arbeits- oder Kinderzimmer)
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Vorraum
- **Verglaste Loggia** – ganzjährig nutzbar, anrechenbar zur Wohnfläche

### Was im Zuge der Generalsanierung 2026 erneuert wurde

- **Komplette Elektro-Neuinstallation mit gültigem E-Befund** – 3-reihiger

Unterputzverteiler, mehrere TV-Anschlüsse (Wohnzimmer 2x, Schlafzimmer, Kabinett), Doppelsteckdose mit Klappdeckel beim Waschtisch, separate Stromkreise für Waschmaschine und Trockner, Schalter und Steckdosen in der verglasten Loggia.

- **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, Auslässe für die Unterbau-Beleuchtung.
- **Sanitär- und Heizungsinstallation** komplett erneuert.
- **Maler- und Trockenbauarbeiten** durchgeführt.
- Bauanzeige eingereicht und genehmigt.

## **Eckdaten**

- Wohnfläche: 77 m<sup>2</sup> (inkl. verglaster Loggia, anrechenbar zur Wohnfläche)
- Zimmer: 3 zzgl. Abstellraum
- Verglaste Loggia – ganzjährig nutzbar
- Stockwerk: 3. OG, Personenaufzug
- Heizung & Warmwasser: Fernwärme
- 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
- **Verglaste Loggia** ganzjährig nutzbar, anrechenbar zur Wohnfläche
- Klimaanlage / Kühlung
- 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.

## Über Vires Real Solutions

Vires Real Solutions GmbH ist Ihr verlässlicher Partner für Immobilien in Wien und Umgebung. Wir vereinen profunde Marktkenntnis, technisches Verständnis und handwerkliche Sanierungsqualität — vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

## Vires Real Solutions GmbH

Seitenstettengasse 5/37, 1010 Wien

E-Mail: [realsolutions@vires.at](mailto:realsolutions@vires.at)

Original-Inserat: <https://properties.vires.at/realty/15734752>

*Vires – Wir behandeln Ihre Immobilie als wäre Sie unsere.*

**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 <100m

Apotheke <275m

Klinik <775m

Krankenhaus <1.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.300m

**Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <475m

Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <1.300m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap