

Stilvoller Erstbezug in Wien-Währing: generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia



Objektnummer: 7080/202

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 ²
Nutzfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 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



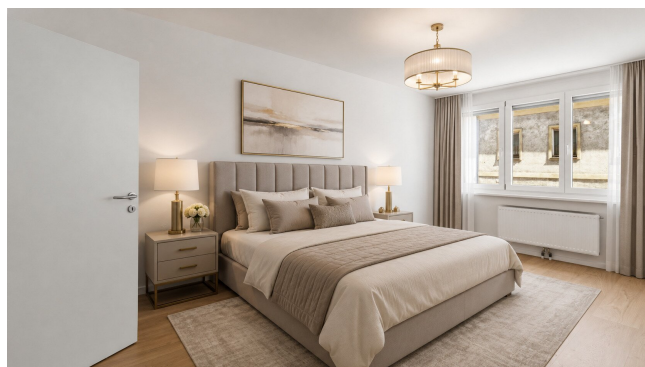
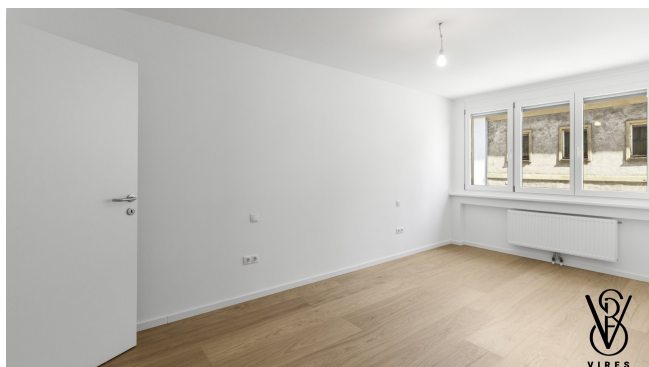








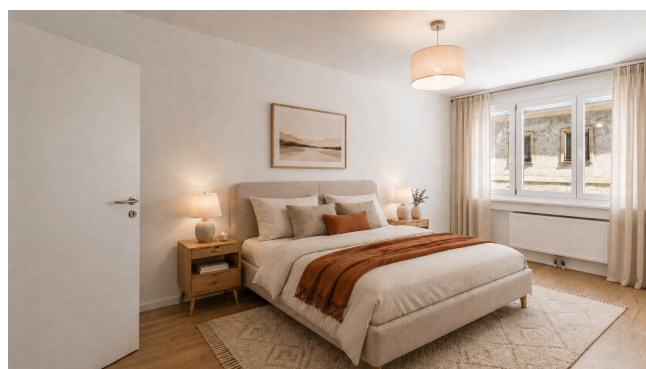














Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung — hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung inklusive Loggia in 1180 Wien-Währing

In **exklusiver Gersthofer Wohnlage** gelangt diese hochwertig generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. **77 m² Wohnfläche** inklusive offener Loggia zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses in der Gentzgasse 129 und überzeugt durch **moderne Ausstattung**, durchdachte Raumaufteilung und hohe Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen des 18. Bezirks.

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 2×, 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 m² (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/m²a (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 Marktkennntnis, technisches Verständnis und handwerkliche Sanierungsqualität — vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

Vires Real Solutions GmbH

Seitenstettengasse 5/37, 1010 Wien

E-Mail: 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