Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen in Bestlage von Währing



Objektnummer: 5237/1319

Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,05 m²
Nutzfläche:	72,05 m²
Gesamtfläche:	105,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.195,24 €
Kaltmiete	1.386,04 €
Betriebskosten:	152,81 €
Heizkosten:	54,47 €
USt.:	149,49 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmel

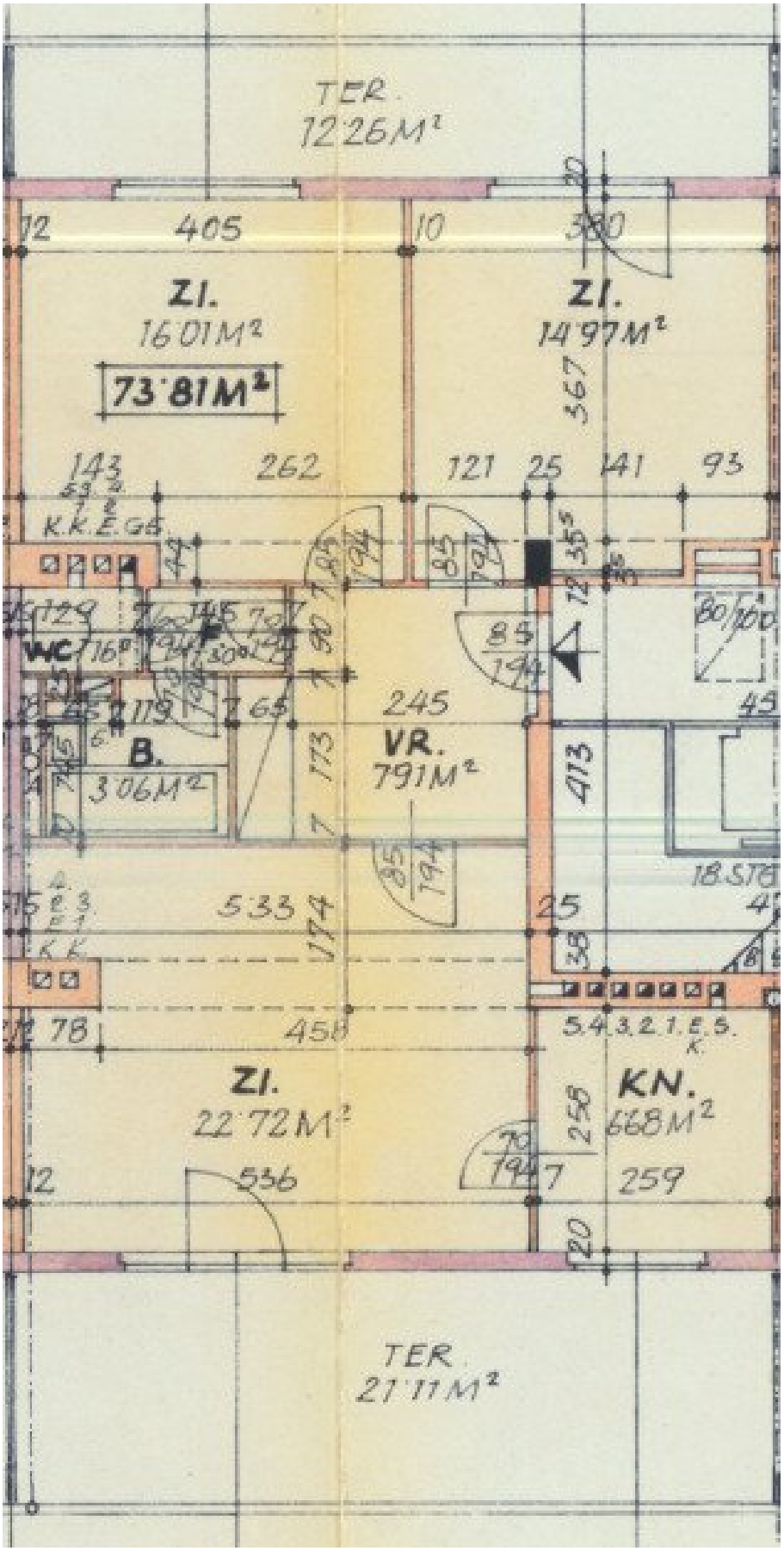











TER.
12'26M²
405
ZI.
16'01M²
73'81M²
ZI.
14'97M²
367
143
262
121
25
141
93
K.K.E.G.
WC
B.
3'06M²
245
VR.
7'91M²
413
18 STB
5'33
174
25
38
78
456
5.4.3.2.1.E.5.
K.
ZI.
22'72M²
KN.
6'68M²
256
259
536
TER
21'11M²

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung:

Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 72,05 m² Wohnfläche befindet sich in begehrter Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks – Währing. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnräume sowie zwei Terrassen mit beeindruckendem Ausblick.

Vom Vorraum aus gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Vom Wohnbereich aus besteht direkter Zugang zur großzügigen Terrasse, die den Wohnraum ideal erweitert und zum Entspannen im Freien einlädt. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur zweiten Terrasse und schafft damit einen zusätzlichen privaten Außenbereich.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine separate Toilette. Parkettböden in den Wohnräumen und pflegeleichte Fliesen im Vorraum und in den Sanitärbereichen sorgen für ein modernes Wohnambiente. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme über eine Zentralheizung. Ein Personenaufzug gewährleistet einen komfortablen Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- 2 Terrassen

Ausstattung:

- ca. 72,05 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 Terrassen
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Sanitärbereichen
- Badezimmer mit Badewanne
- Fernwärme und Zentralheizung
- Personenaufzug
- Kabel- und Satelliten-TV

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Gentzgasse im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk Währing. Die ausgezeichnete Wohnlage verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der beliebte Kutschkermarkt sowie der Türkenschanzpark sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinien **40 und 41** befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine direkte Verbindung zum Schottentor und in die Wiener Innenstadt. Die **U6-Station Währinger Straße–Volksoper** ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz. Darüber hinaus sorgen die **Buslinie 40A** sowie die **S-Bahn-Station Gersthof (S45)** für eine optimale Erreichbarkeit innerhalb Wiens.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap