Generalsaniert und offen geplant: 3 Zimmer mit verglaster Loggia in Währing



2. OG: Wohnküche, Wohnbereich mit Fensterfront zur Loggia

Objektnummer: 7080/178

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:	71,92 m²
Nutzfläche:	76,93 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	141,21 €
Heizkosten:	114,33 €
USt.:	33,79 €

Infos zu Preis:

Laut Vorschreibung ab 07/2026; Sonstiges: Sprechanlage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

VIRES


























PENSIONISTEN
VERBAND
ÖSTERREICHS
SENIOREN
REISEN
AUSTRIA
VIRES



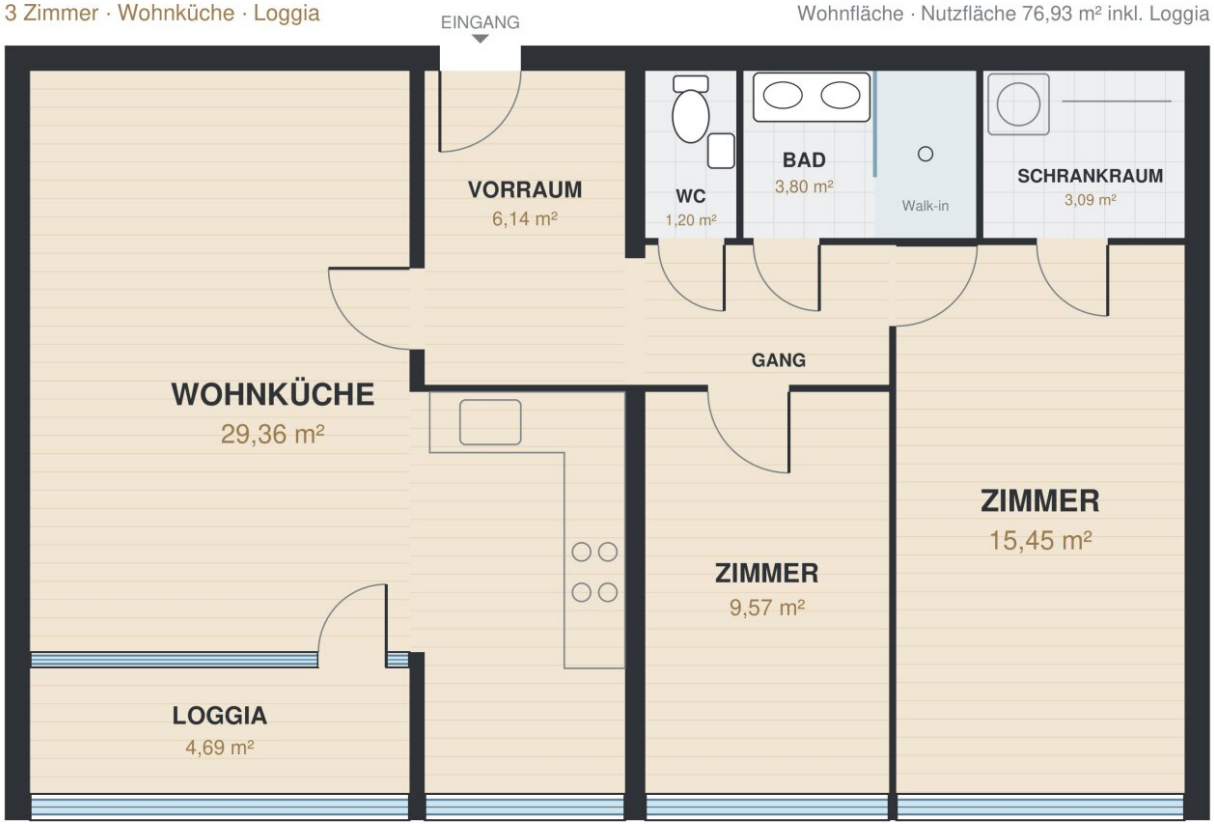


2. OBERGESCHOSS

71,92 m²

3 Zimmer · Wohnküche · Loggia

Wohnfläche · Nutzfläche 76,93 m² inkl. Loggia



0 1 2 3 m

Parkett Fliesen Einrichtungsvorschlag

Flächen laut Bauanzeigeplan · Darstellung schematisch

Objektbeschreibung

Offene Wohnküche mit rund 29 m², verglaste Loggia nach Nordosten, generalsaniert 2026

Eine der ältesten Straßen Währings

Bis 1894 hieß die Gentzgasse noch Herrengasse. Dann erhielt sie den Namen von Friedrich Gentz, dem Protokollführer des Wiener Kongresses, der ganz in der Nähe, in der Währinger Straße, seinen Sommersitz hatte und dort 1832 starb. Das Haus steht auf dem Boden der früheren Weinbaugemeinde Weinhaus, urkundlich schon 1349 erwähnt. Ihr altes Siegel mit zwei Männern, die eine große Weintraube tragen, ging 1904 in das Währinger Bezirkswappen ein.

Das Haus

Die Wohnhausanlage wurde 1972 errichtet: zwei Stiegen, 126 Wohnungen, Personenaufzüge, Waschküche, Fahrradraum und ein Allgemeingarten im Innenhof, den alle Wohnungseigentümer nutzen können. Heizung und Warmwasser kommen zentral für das ganze Haus. Die Eigentümergemeinschaft hat per 31.12.2025 eine Rücklage von 568.228,06 € angespart.

Das Aufwendigste ist bereits erledigt

Die Wohnung wurde 2026 umgebaut. Die Baupolizei (MA 37) hat das Vorhaben im Mai 2026 als zulässig bestätigt, die Fertigstellung wurde im Oktober 2026 gemeldet, mit der Erklärung des Bauführers, dass entsprechend der Bauanzeige ausgeführt wurde. Was sich dabei verändert hat:

- Die Wand zwischen Zimmer und Küche ist gefallen. Daraus ist eine offene Wohnküche mit rund 29 m² geworden.
- Die frühere Küchentür zum Vorraum ist geschlossen, der Küchenbereich gehört jetzt ganz zum Wohnraum.
- Das Bad hat eine Walk-in-Dusche und einen Doppelwaschtisch.
- Parkett in Wohnküche, Zimmern, Vorraum, Gang und Loggia, Fliesen in Bad, WC und Schrankraum.

Die Loggia ist bereits seit 2007 mit einem Fensterelement verglast, damals von der Baubehörde bewilligt.

Der Rundgang

Vom Vorraum mit 6,14 m² geht es rechts in die Wohnküche, den größten Raum der Wohnung: rund 21,91 m² Wohnbereich und 7,45 m² Küchenbereich, mit Platz für eine L-förmige Küche und einen Esstisch für Gäste. Ein breites Fensterelement mit Tür führt auf die verglaste Loggia mit rund 4,69 m² und Blick über die Gentzgasse, einen geschützten Platz für Pflanzen, Lesesessel oder das Frühstück, auch an kühleren Tagen.

Links vom Vorraum beginnt der Gang zum Schlafbereich. Hier liegen das Bad mit Walk-in-Dusche und Doppelwaschtisch, das separate WC mit Handwaschbecken und die beiden Zimmer mit 15,45 m² und 9,57 m². Zum größeren Zimmer gehört ein Schrankraum mit 3,09 m², in dem auch der Waschmaschinenanschluss liegt.

Wohnküche, Loggia und beide Zimmer liegen nebeneinander an der Fassade nach Nordosten. Am Morgen kommt die Sonne herein, über den Tag bleibt das Licht gleichmäßig. Raumflächen laut Bauanzeigeplan.

Auf einen Blick

- Wohnfläche 71,92 m² laut Bauanzeigeplan, Nutzfläche 76,93 m² laut Nutzwertfestsetzung inklusive verglaster Loggia (ca. 4,69 m²)
- 3 Zimmer: offene Wohnküche ca. 29,36 m², Zimmer 15,45 m², Zimmer 9,57 m²
- Vorraum 6,14 m², Bad 3,80 m², WC 1,20 m², Schrankraum 3,09 m²
- Bad mit Walk-in-Dusche und Doppelwaschtisch, separates WC mit Handwaschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Schrankraum
- 2. Obergeschoß, zwei Personenaufzüge und Lastenaufzug im Haus
- Allgemeingarten im Innenhof, Waschküche und Fahrradraum

- Fensterfront und Loggia nach Nordosten
- Heizung und Warmwasser über die Zentralheizung des Hauses
- Baujahr 1972, mietrechtlicher Neubau, Wohnung 2026 umgebaut
- Monatliche Vorschreibung 393,01 € inklusive USt für Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Lift und Rücklage
- Rücklage der Eigentümergemeinschaft per 31.12.2025: 568.228,06 €
- Energieausweis für das Gebäude: HWB 33,4 kWh/m²a (B), fGEE 1,14 (C), gültig bis 24.07.2028
- Sofort beziehbar

Gut zu wissen

Die Wohnung liegt zur Gentzgasse, in der die Straßenbahnlinien 40 und 41 fahren: kurze Wege in die Stadt, aber eine belebte Straße vor dem Fenster. Die Fenster sind als Schallschutzfenster ausgeführt. Die L-förmige Küche im Grundriss ist ein Einrichtungsvorschlag, der Küchenbereich lässt sich nach eigenen Vorstellungen planen.

Für wen diese Wohnung gemacht ist

Für alle, die in Währing ankommen wollen, ohne selbst umzubauen: Der Grundriss ist geöffnet, das Bad ist neu, die Behördenwege sind erledigt. Wer gerne kocht und Gäste hat, bekommt mit der Wohnküche einen Raum, der beides trägt. Wer von zu Hause arbeitet oder Kinder hat, findet in zwei getrennten Zimmern genug Rückzug.

Unterlagen und Besichtigung

Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertfestsetzung, Bauanzeigeplan mit Fertigstellungsmeldung, Energieausweis sowie die Abrechnung 2025 und die aktuelle

Vorschreibung der Hausverwaltung liegen vor und werden nach kurzer Vorqualifikation übermittelt. Besichtigungen vereinbaren wir bevorzugt am Vormittag, wenn die Morgensonne in der Wohnküche steht, selbstverständlich orientieren wir uns hier aber an den Bedürfnissen unserer Interessenten.

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

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!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

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