Stilvolles Wohnen im Altbau in urbaner Lage



Objektnummer: 22954

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	124,79 €
USt.:	12,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



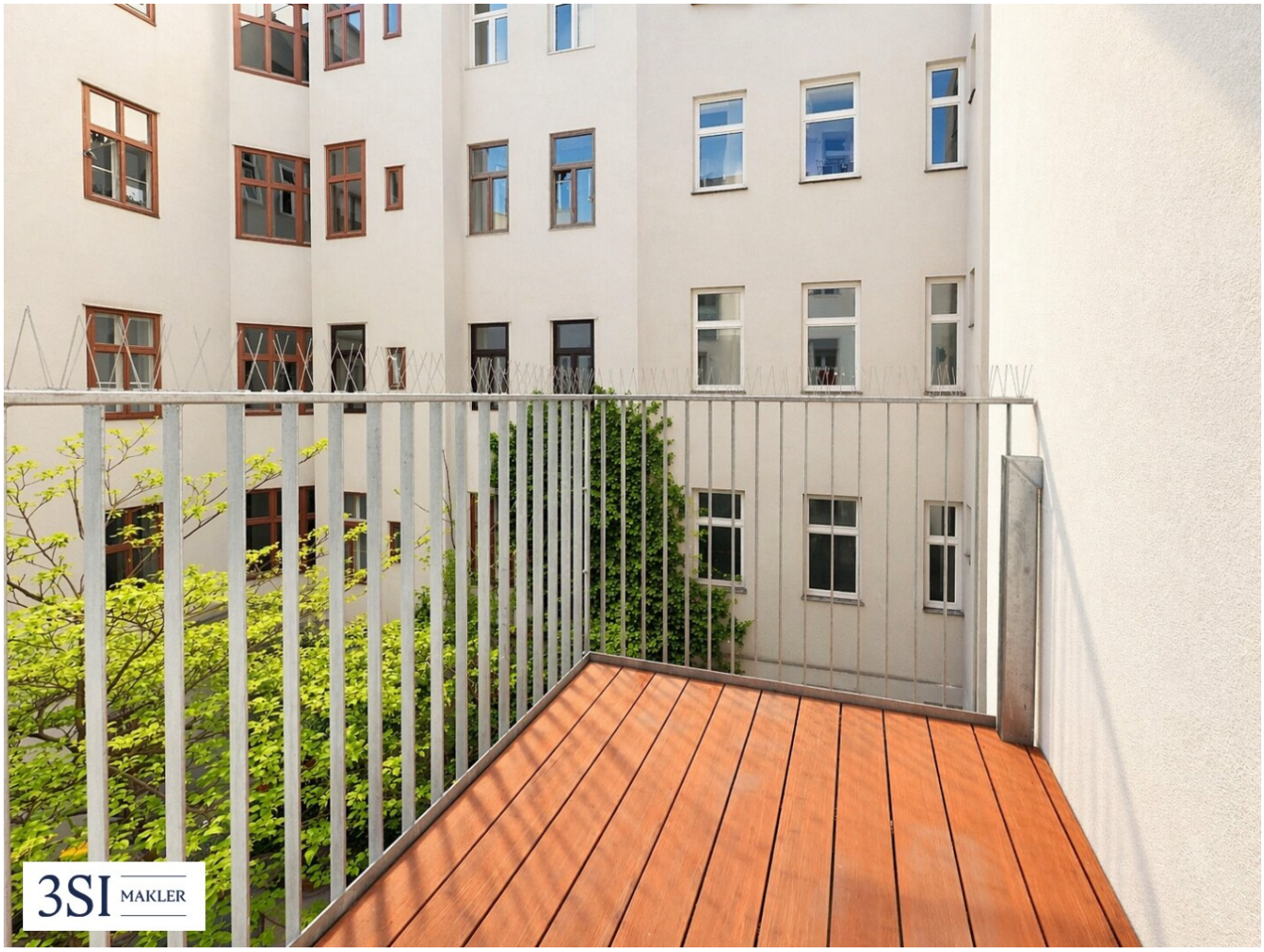
Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien





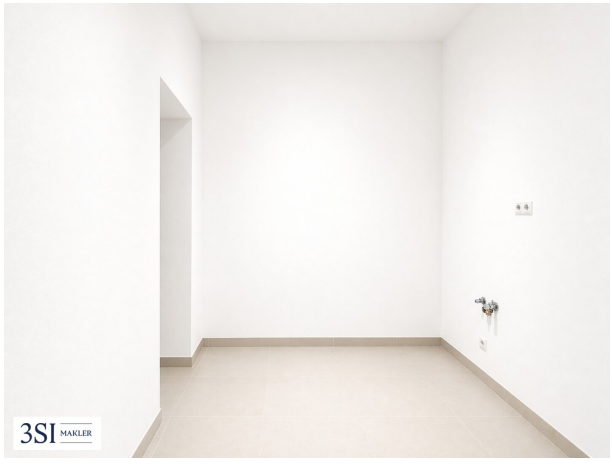






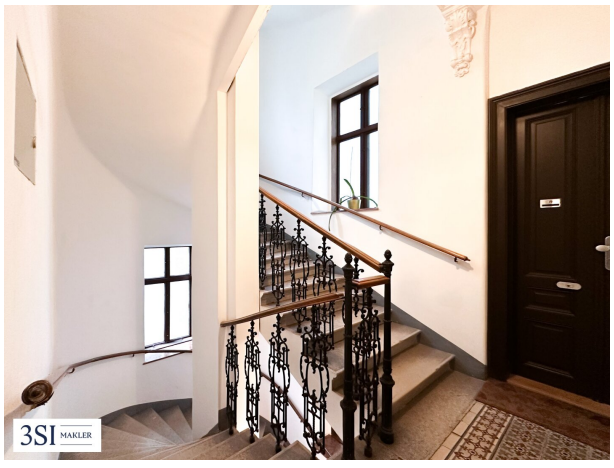














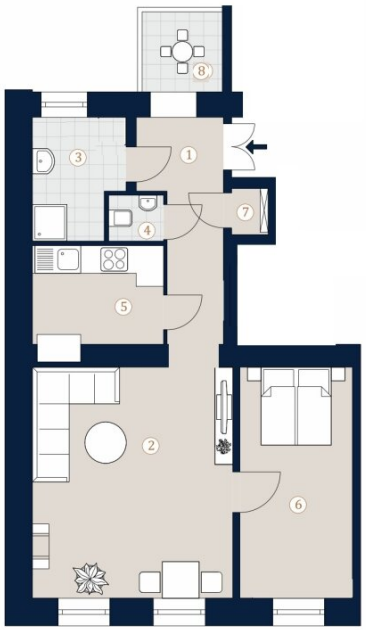
3SI IMMO GROUP

Gentzgasse 3
1180 Wien

Top 4 • 1.Obergeschoss

Wohnfläche	56.1 m²
Balkon	3.1m²

1 Vorzimmer
2 Wohnzimmer
3 Bad
4 WC
5 Küche
6 Schlafzimmer
7 Abstellraum
8 Balkon



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend generalsaniert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand – ideal für alle, die sofort einziehen und sich wohlfühlen möchten.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Leben. Das separate Schlafzimmer sorgt für Ruhe und angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der südlich ausgerichtete Balkon zum ruhigen Innenhof, der sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien garantiert. Die separate Küche bietet genügend Platz für individuelle Gestaltung. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie ein Fenster, was für angenehme Belüftung und viel Tageslicht sorgt. Das WC ist separat angeordnet. Zusätzlichen Komfort bietet ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, der praktischen Stauraum schafft.

Ein Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum. Zudem steht ein Fahrradabstellbereich im Innenhof zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine top-sanierte, sofort bezugsfertige Wohnung suchen. Die ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Gentzgasse im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk, einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie charmante Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zum Verweilen ein. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet, mehrere Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt, die in kurzer Zeit bequem erreichbar ist. Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv – die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen. Die Kombination aus urbanem Leben, vielfältiger Nahversorgung und schneller Innenstadtanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Stadtbewohner.

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei

erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <100m
Klinik <100m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <300m
Universität <50m
Höhere Schule <150m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <50m
Bank <325m
Post <300m
Polizei <650m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <75m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <75m
Autobahnanschluss <1.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap