

## Luxuriöser Erstbezug in Altbau mit Balkon in 1180 Wien - Wohnen auf höchstem Niveau!



**Objektnummer: 77324**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	264,16 €
USt.:	30,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at









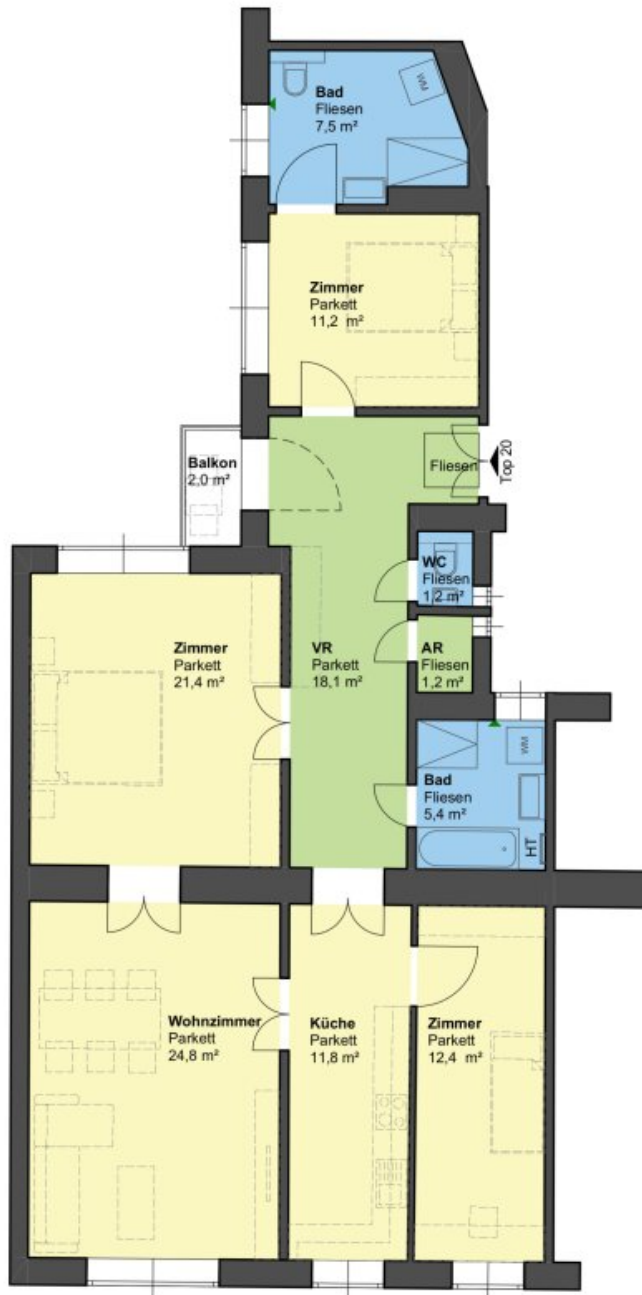


Adresse:  
Gentzgasse 135 / Simonygasse 10  
1180 Wien

**TOP 20**

WOHNFLÄCHE: ca. 115,0 m<sup>2</sup>  
BALKON: ca. 2,0 m<sup>2</sup>

Unverbindliche Plankopie.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von  
Einbaumöbeln verwendbar. Naturalmaße  
erforderlich!



Simonygasse



MASSSTAB 1:100  
NUR BEI AUSDRUCK IN DATEI MASSSTÄBLICH

- alle Höhen in cm
- PH ... Pansel
- VS ... Vorlestufe
- OL ... Oberlicht
- RH ... Raumhöhe
- GH ... Geländerhöhe
- ZH ... Zaunhöhe
- PH ... Parapethöhe
- HT ... Handtuchheizkörper
- S ... Sicherungskasten
- ▼ ... Lüftung

PLANSTAND



## Objektbeschreibung

Willkommen im neuen Zuhause Ihrer Träume! Diese atemberaubende Wohnung in 1180 Wien bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben in der Hauptstadt wünschen können. Mit einer Fläche von 115m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines wunderschönen Altbaus und ist topsaniert!

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von dem hellen und offenen Wohnkonzept begeistert sein. Die hochwertigen Fliesen und Fischgrät-Parkettböden schaffen eine elegante Atmosphäre und verleihen der Wohnung einen modernen Touch. Der geräumige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Ein hofseitiger Balkon und eine zusätzlich der Wohnung zugeordnete Dachterrasse mit ca. 24m<sup>2</sup> laden ein, laue Sommerabende im Freien zu verbringen. Die 2 WCs und 2 Bäder sind ein weiteres Plus und sorgen für ausreichend Komfort.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Fliesen und Fischgrät-Parkettböden, die für eine moderne und stilvolle Optik sorgen. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Das Badezimmer ist mit Fenster, Badewanne und modernen Armaturen ausgestattet und bietet Ihnen eine perfekte Oase zum Entspannen und Erholen.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Busse, Straßenbahnen und den Bahnhof sind Sie immer bestens vernetzt. In der Nähe finden Sie auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und Supermärkten. Auch für kulinarische Genüsse ist gesorgt, denn in der Nähe gibt es eine Vielzahl von Restaurants und Cafés.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, ein modernes und geräumiges Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden von Wien zu besitzen. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <250m



Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.