

## Living at the highest level!



**Objektnummer: 79289**

**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



**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH











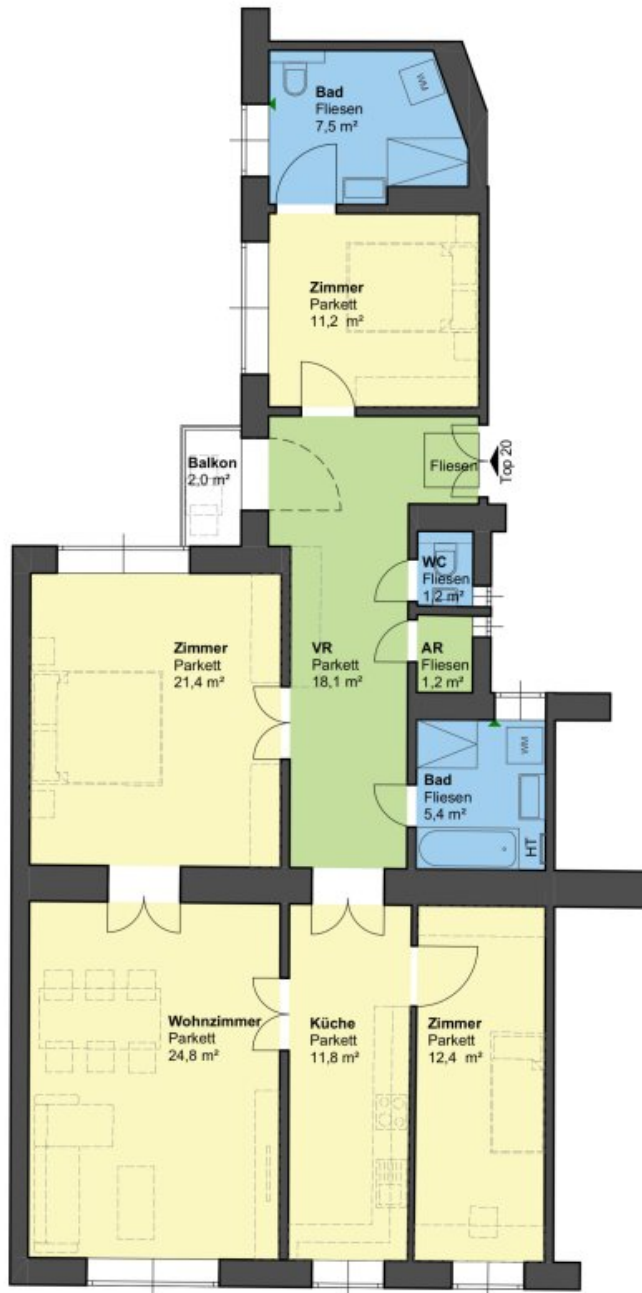




Adresse:  
Gentzgasse 135 / Simonygasse 10  
1180 Wien

**TOP 20**

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



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

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

PLANSTAND



## Objektbeschreibung

The apartment is located in the 18th district of Vienna, near Gentzgasse. It is situated in the west, offering a sunny orientation. In the immediate vicinity is the beautiful Türkenschanzpark, perfect for walking and relaxation. The area is well-served with a variety of shops and facilities nearby. In the surrounding area, there is a doctor, a pharmacy, a clinic, and a school.

Welcome to the home of your dreams! This stunning apartment in 1180 Vienna offers everything you could wish for a comfortable and stylish life in the capital. With an area of 115m<sup>2</sup> and 5 spacious rooms, it provides ample space for you and your family. The apartment is located on the 2nd floor of a beautiful historic building and has been top, high-class renovated!

As you enter the apartment, you will immediately be captivated by the bright and open living concept. The high-quality tiles and herringbone parquet floors create an elegant atmosphere and give the apartment a modern touch. The spacious living area offers plenty of space for cozy evenings with family and friends.

A courtyard-facing balcony and an additional rooftop terrace of approximately 24m<sup>2</sup> invite you to spend warm summer evenings outdoors. The 2 toilets and 2 bathrooms add extra comfort and convenience.

The apartment is equipped with high-quality materials, including tiles and herringbone parquet floors, which ensure a modern and stylish look. An elevator is available.

The bathroom features a window, a bathtub, and modern fittings, providing you with a perfect oasis for relaxation and unwinding.

The location of this property is unbeatable. With excellent transport connections by buses, trams, and the train station, you are always well connected. Nearby you will find everything you need for daily life - from doctors and pharmacies to schools, kindergartens, universities, and supermarkets. Culinary delights are also catered for, with numerous restaurants and cafés in the vicinity.

This property is a rare opportunity to own a modern and spacious home in one of Vienna's most sought-after areas. Take advantage of this chance and schedule a viewing today.

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.