

**ERSTBEZUG nach Sanierung, 56,10 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer Eigentumswohnung im ALTBAU mit hofseitigen BALKON!**



**Objektnummer: 5348**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	418.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,55 €
<b>USt.:</b>	11,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

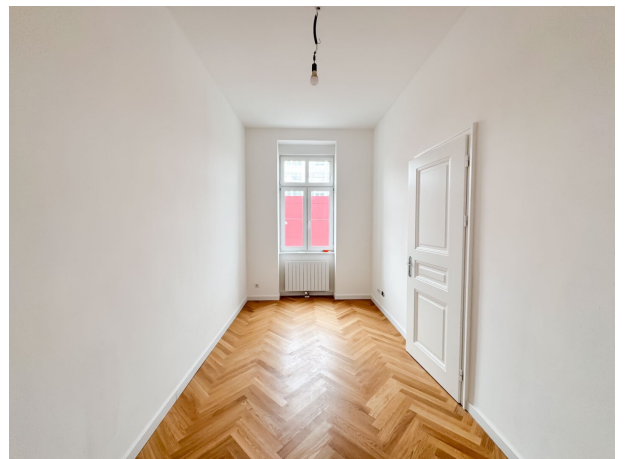
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

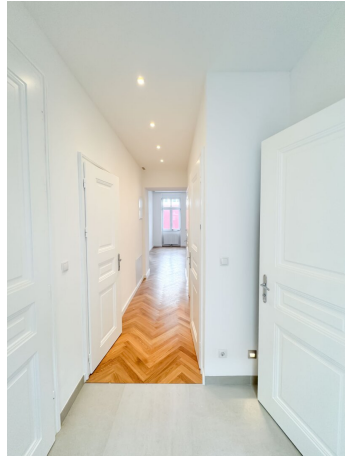
Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6

















# Gentzgasse Top 4



## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine 56,10 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung mit 3,10 m<sup>2</sup> großen Balkon im 18. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnstation U6 Währinger Straße. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** mit Mezzanin eines **1903** erbauten Altbauwohnhauses. Die Wohnung wurde soeben vollständig saniert. Das Gebäude wurde 2018 renoviert und im Zuge dessen wurde das Dachgeschoss ausgebaut und ein Lift eingebaut.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein geräumiger Eingangsbereich mit Ausgang auf den 3,10 m<sup>2</sup> großen Balkon
- ein 22 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer
- ein 12,40 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein Badezimmer ausgestattet mit einer Dusche
- eine separate Toilette
- ein Abstellraum

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung und Radiatoren mittels Gasetagenheizung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

### Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis Wohnung: 418.000 Euro

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage (46,80 Euro): 178,41 Euro

Bei Eintritt in die Liftgemeinschaft kommen zirka 35 Euro Liftbetriebskosten und eine einmalige Zahlung von 1.300 Euro hinzu.

**Infrastruktur:** Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen! Die U-Bahnstation Währinger Straße ist in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** U6, 40A, 9, 40, 41, 42

## **Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Für nähere Fragen bzw. für einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Herr Bigus** unter **069912471592** oder per **E-Mail** unter **bigus@immobilienquartier.at** gerne zur Verfügung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

## **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