

# Helle 5-Zimmer Familienwohnung mit 3 Terrassen und einem Balkon!

1180 Wien, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 925



Wohnfläche ca.: **133,35 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **990.000 EUR**



## Helle 5-Zimmer Familienwohnung mit 3 Terrassen und einem Balkon!

Objekt ID	925
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Gentzgasse 137 (Gersthofer Platzl) 1180 Wien Wien
Wohnungsnummer	Top 31
Wohnfläche ca.	133,35 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	4,44 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	40,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	3
Balkone	1
Terrassen	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2003
Zustand	neuwertig
Heizwärmebedarf (HWB)	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse C)
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Ost, Balkon/Terrasse West, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Klimatisiert, Offene Küche, Parkettboden, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	35.640,00 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis	990.000 EUR



# Objektbeschreibung

Das Objekt liegt gleich neben dem Gersthofer Platzl und in Gelnähe zum Sternwarte- und dem beliebten Türkenschanzpark.

In der unmittelbaren Umgebung finden man nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. unter anderem eine Billafiliale und einen Gourmetspar sondern gibt es auch eine ganze Reihe von öffentlichen Verkehrsanbindungen, die zum Pötzleinsdorfer Schlosspark und auch bequem in die Stadt zum Schottentor und den Haupt-Unis führen.

In Gelnähe befinden sich darüber hinaus auch einige private und öffentliche Volksschulen sowie die Vienne European School und zwei Gymnasien.

## Objekt

Bei der hier angebotenen Wohnung, handelt es sich um eine schöne und sehr helle 139,03m<sup>2</sup> große 5-Zimmer Familienwohnung, mit insgesamt drei, in den ruhigen Innenhof gerichteten Terrassen, mit ca. 22,42m<sup>2</sup> und einem größeren Balkon mit ca. 17,44m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde 2003 errichtet und besteht auf der Eingangsebene aus einer geräumigen, nach Südwesten hin orientierten Wohnküche, mit insgesamt ca. 47m<sup>2</sup>. Entlang der ganzen Fensterfront verläuft ein Balkon und gelangt man vom Wohnbereich zusätzlich auf die ruhige Hofterrasse.

Der private Bereich ist Richtung Nordosten orientiert und bietet zwei sehr geräumige Schlafzimmer, sowie ein Duschbad und zwei davon getrennte WCs. Auch ist hier ein praktischer, größerer Schank- bzw. Abstellraum vorhanden.

Auf der oberen Ebene befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, mit je einer zugeordneten und nach Südwesten orientierten Terrasse. Das dazugehörige Badezimmer besitzt eine Dusche und eine Badewanne und ist zudem mit Fenstern ausgestattet.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, aber kurzfristig freimachbar.

Ausstattung: Die Wohnung ist mit Parkettböden und Fliesen ausgestattet, besitzt eine Klimaanlage und in den Badzimmern eine Fußbodenheizung. Beheizt wird die Wohnungen mit einer Gaszentralheizung. Bei Bedarf gibt es Anschlüsse für eine individuelle Wärme- und Kälteversorgung mit einer Wärmepumpe.

Bei Bedarf können bis zu zwei Garagenstellplätze gleich im Haus vis a vis für ja € 35.000.- erworben werden!



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m  
Apotheke <175m  
Klinik <850m  
Krankenhaus <1.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <175m  
Universität <700m  
Höhere Schule <125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <1.375m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <400m  
Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <1.325m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <75m  
Autobahnanschluss <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



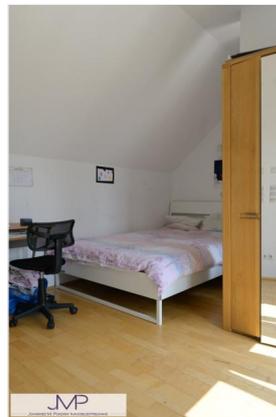
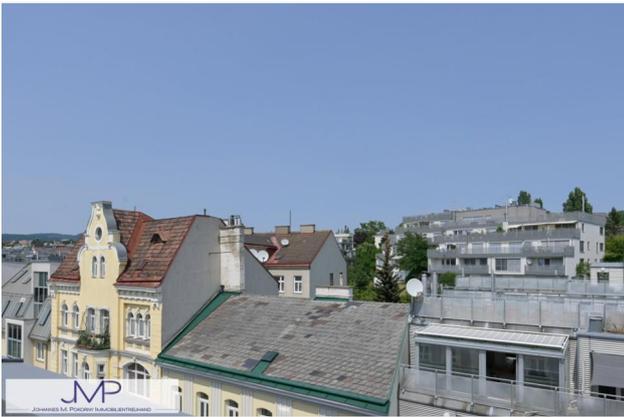
# Lage

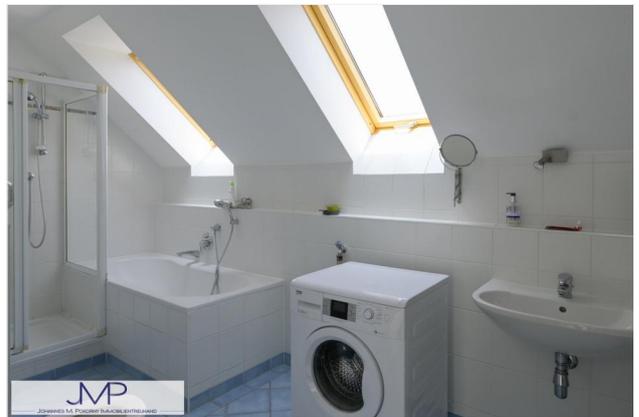
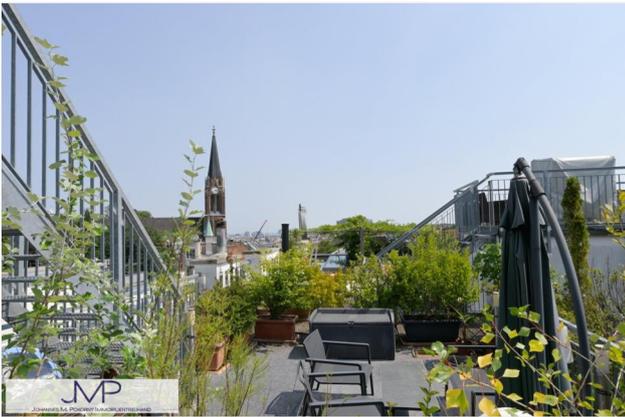
Nähe Sternwarte- und Türkenschanzpark

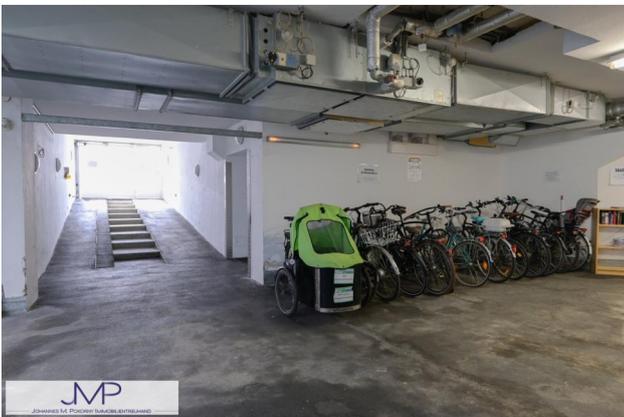


















# Grundriss

Grundriss

