

**| NAHE TÜRKENSCHANZPARK | GEHOBENE  
WOHNGEgend | VORSORGE**



**Objektnummer: 1144718**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	83,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	83,51 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 155,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	292.000,00 €
Betriebskosten:	150,45 €
USt.:	15,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

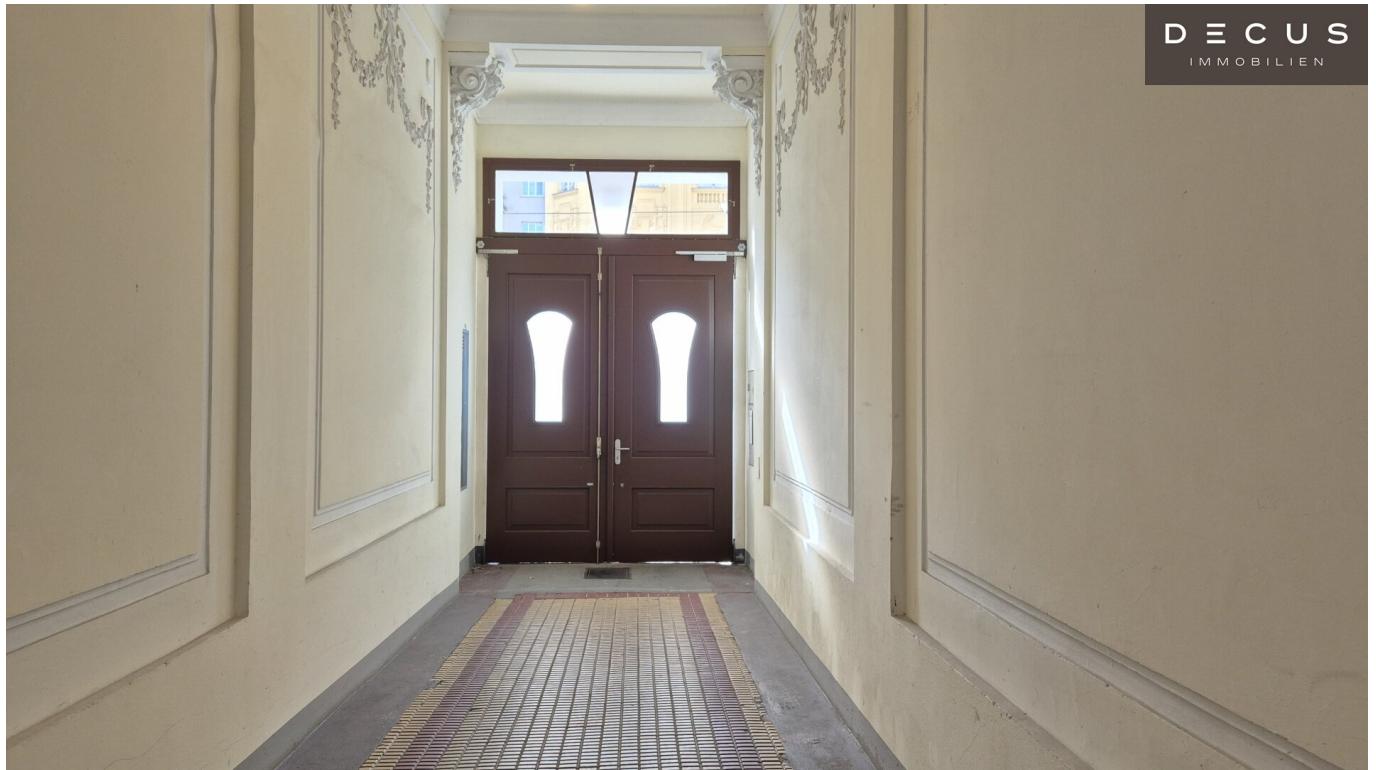


**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN





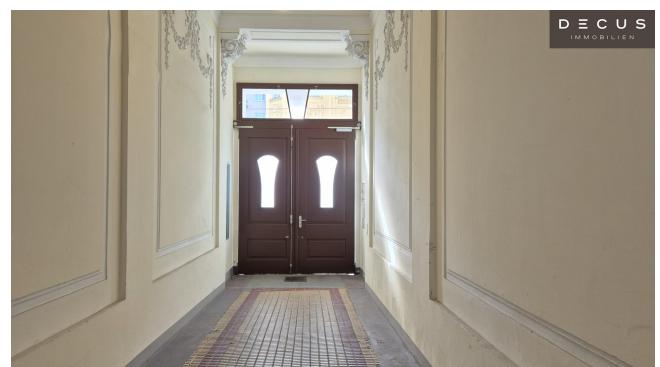
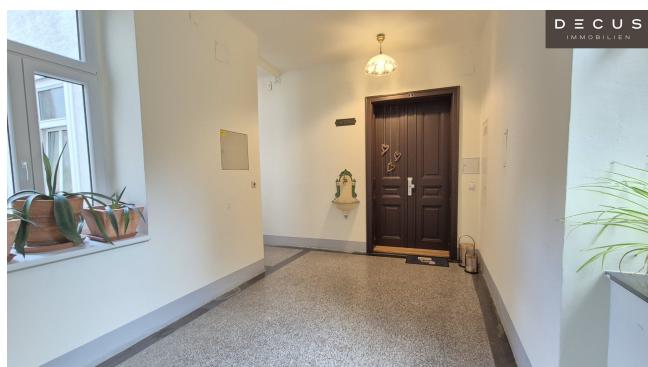
DECUS  
IMMOBILIEN



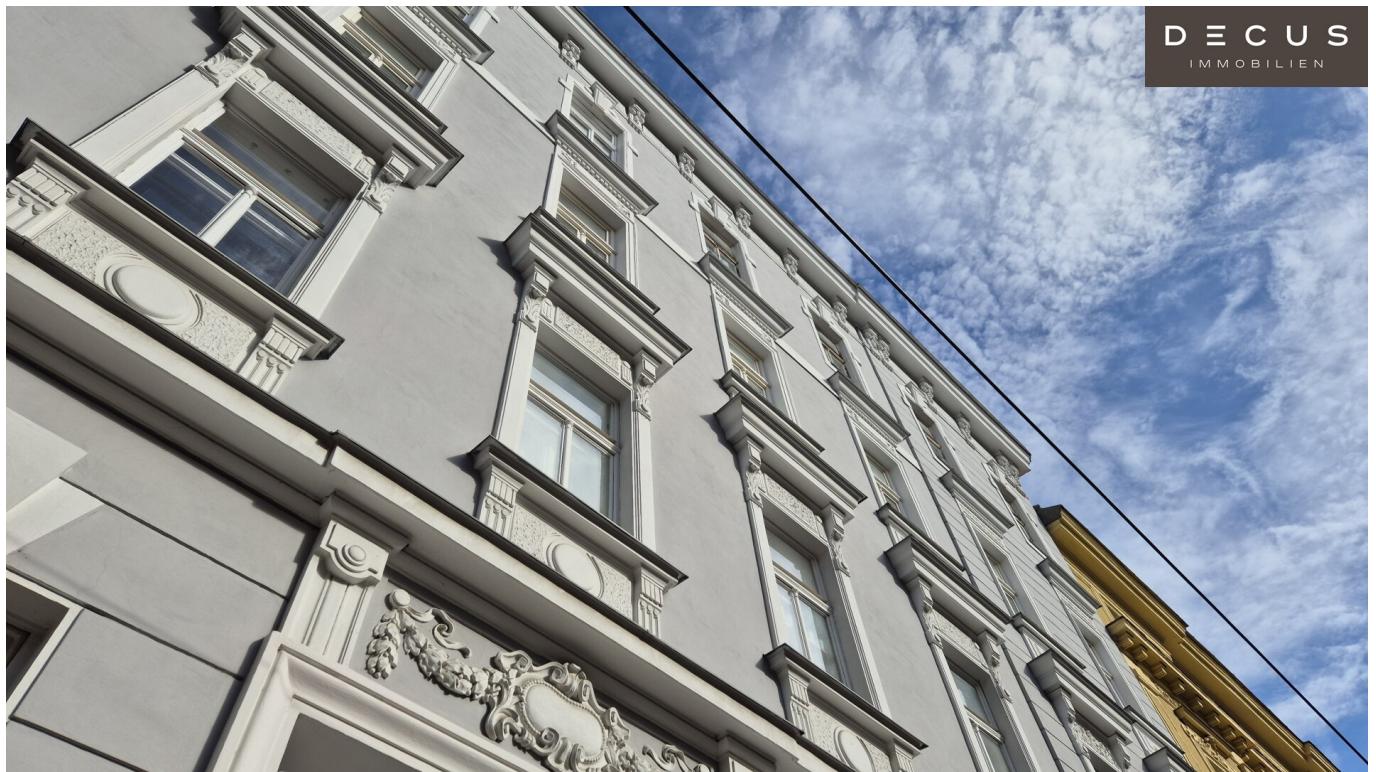
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Stilvolle Altbauwohnungen nahe dem Türkenschanzpark – 18. Bezirk

**Objektbeschreibung:** Zum Verkauf stehen drei charmante Altbauwohnungen in einem gepflegten Gebäude im 18. Wiener Gemeindebezirk. Das Haus besticht durch seine kürzlich sanierte Fassade und ein sehr gut erhaltenes Stiegenhaus, das den historischen Charakter des Gebäudes bewahrt. Ein Personenlift gewährleistet komfortablen Zugang zu allen Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, und das Dach befindet sich in einem sanierten Zustand, was den Wert und die Langlebigkeit des Hauses zusätzlich erhöht. Alle drei Wohnungen sind unbefristet vermietet und bieten dadurch eine sichere und stabile Einnahmequelle, die sich optimal als Altersvorsorge eignet.

### Lage:

Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, nur wenige Schritte vom malerischen Türkenschanzpark entfernt. Der 18. Bezirk zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur aus. Die ruhige Lage mit einer Vielzahl an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung macht dieses Zinshaus besonders attraktiv. Zudem ist eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vorhanden, und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Restaurants sind bequem erreichbar.

### Details der Wohnungen

- **Top 2:** Diese großzügige Wohnung umfasst 83,51 m<sup>2</sup> und erzielt eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 251,30 €.
- **Top 7:** Mit einer Wohnfläche von 93,89 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung einen Netto-HMZ von 401,74 €.
- **Top 9:** über 106,06 m<sup>2</sup> und bietet Netto-HMZ von 236,51 €.

### Besonderheiten des Objekts:

- **Sanierte Fassade und Dach** – Hohe Werterhaltung und geringe Instandhaltungskosten.
- **Lift vorhanden** – Bequemer Zugang zu allen Wohneinheiten.
- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige und sichere Mieteinnahmen.
- **Erstklassige Lage im 18. Bezirk** – Nähe zum Türkenschanzpark und hervorragende Nahversorgung.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap