

**Ideale WG Wohnung durch praktischen Grundriss //  
Gentzgasse - ab 1.8.25**



**Objektnummer: 25656**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	49,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	1.148,99 €
Kaltmiete (netto)	895,11 €
Kaltmiete	1.044,54 €
Betriebskosten:	149,43 €
USt.:	104,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN

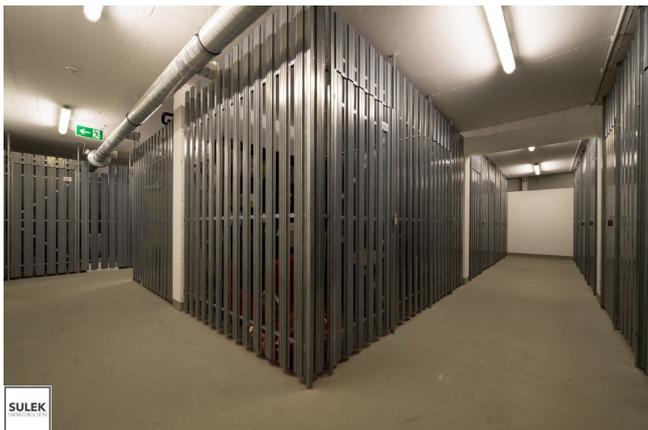








**SULEK**  
IMMOBILIEN

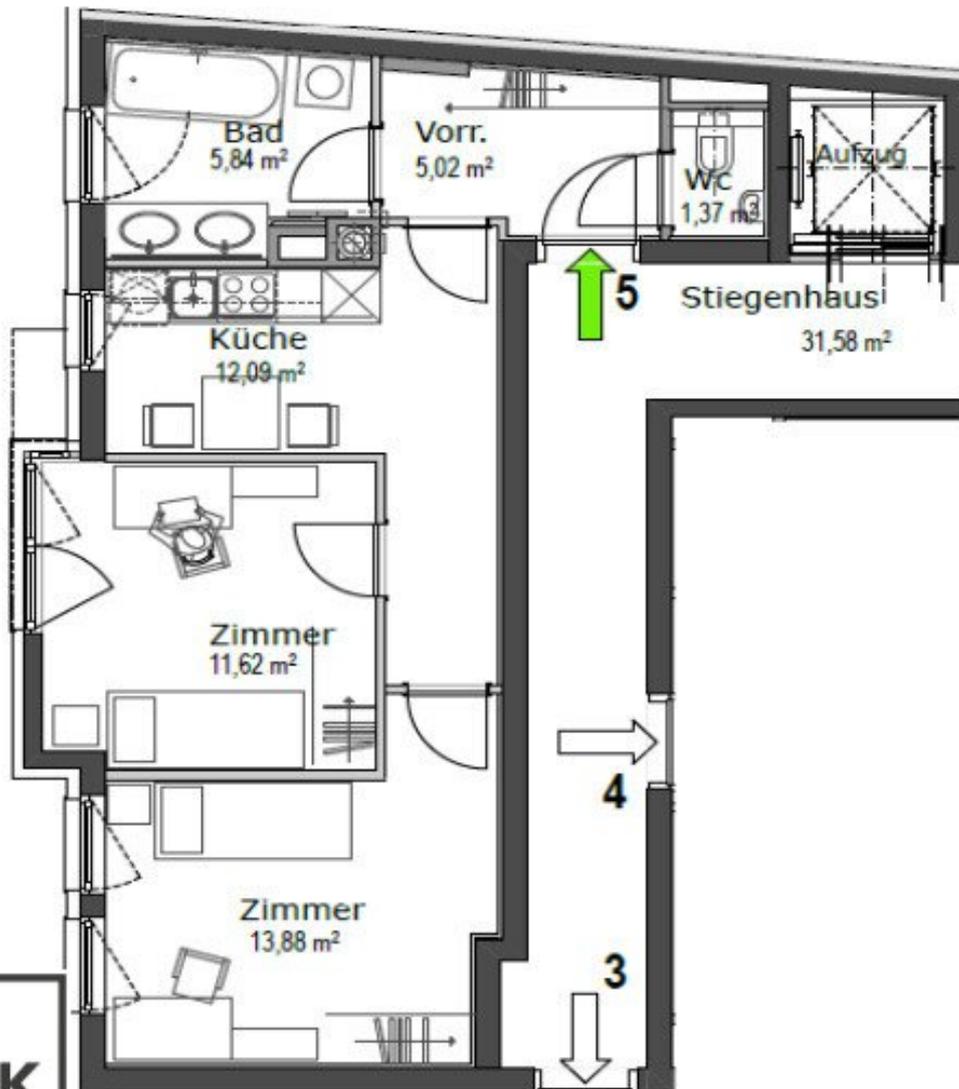


**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN





**SULEK**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Geschätzte InteressentInnen!

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist und Besichtigungstermine nur nach Absprache mit den aktuellen Mietern stattfinden können, bitten wir um die Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

[www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (Herrn Bilgili auswählen!) um die Vereinbarung von Besichtigungsterminen zu erleichtern.

## Herzlichen Dank!

**Hinweis:** Die Bilder stammen aus der Erstvermarktung einer baugleichen Wohnung. Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 1.OG!

\*\*\*\*\*

## Wohnung:

Zur Vermarktung gelangt eine optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks, Währing.

Vom Vorraum aus erreichen Sie das gute geschnittene Wohnküche. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Stauraum und sind zentral begehbar. Das Badezimmer mit Badewanne, sowie die separate Toilette sind vom Vorraum aus zentral begehbar. Alle Aufenthaltsräume sind mit schönen Holzböden, die Badezimmer mit Badezimmer-Keramik und Qualitätsarmaturen ausgestattet. Ein Kellerabteil, sowie eine allen Mietern zugängliche Waschküche runden das Angebot ab. Die Wohnung würde sich auch gut als WG eignen.

## Lage / Infrastruktur:

In der Gentzgasse, nahe dem Währinger Schubertpark gelegen, bietet die Wohnung eine Ruhelage und dennoch eine gute Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Billa vis á vis, Spar - 400m), sowie Restaurants und einige Boutiquen in der Gentzgasse und der parallel verlaufenden Währingerstraße sind fußläufig gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die nur 100 entfernte Straßenbahnstation "Martinstraße" mit den Linien 40 und 42 gegeben. Weiters erreichen Sie binnen 8 Minuten die U6-Station "Währinger Straße - Volksoper" zu Fuß bzw. binnen 10 Minuten die U2-Station "Schottentor" mit der Straßenbahn.

## Sonstiges:

- Der Vermieter verlangt von seinen Mietern die Vorlage eines Einkommensnachweises bzw. bei Mietern ohne eigenes Einkommen (z.B. Studenten) einen erwerbstätigen Bürgen oder Mitmieter. Die Bruttomonatsmiete darf in diesem Fall nicht mehr als 50% des Nettoeinkommens vereinnahmen.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m

Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap