



## Ordination, Wohnen oder beides!

Ihr Angebot von Steinbauer Bau- und Immobilitentreuhand  
Gersthofer Platzl, Gentzgasse 135/Top 22, A-1180 Wien

# Gersthofer Platzl, Gentzgasse 135/Top 22, A-1180 Wien

Traumhafte Erstbezug- Praxis und/oder Wohnung mit 130,20m<sup>2</sup> in Toplage 1180 Wien –  
Perfekt für Ärzte!

## Eckdaten

Objektart:	Wohnung	Bäder:	2
Nutzungsart:	Wohnen	WC:	2
Wohnfläche:	ca. 130,2 m <sup>2</sup>	Abstellräume:	1
Balkon:	ca. 5,9 m <sup>2</sup>	Keller:	ja
Terrasse:	ca. 24 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung, Gas
Stockwerk:	3. Etage / 3. Etage	Beziehbar:	sofort
Ausrichtung:	Nordosten	Bauart:	Altbau
Barrierefrei:	nein	Baujahr:	ca. 1900
Lift:	ja	Zustand:	Erstbezug
Zimmer:	5	Möblierung:	Bad

## Ausstattung

Balkon und zusätzlich Dachterrasse, Fliesen 60/120, Vollholz Parkett, Gas, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum, Getrennte Toiletten, zwei Bäder, neue Fenster

## Energieausweis

Gültig bis: 21.11.2032  
Heizwärmebedarf: **D** 130 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor: **D** 2,15

**Kaufpreis: EUR 999.000,00**

Betriebskosten:	302,07 €	zzgl. 10 % USt.	332,28 €
Reparaturrücklage:	136,25 €		136,25 €
Liftkosten:	43,70 €	zzgl. 10 % USt.	48,07 €
monatliche Gesamtbelastung:	482,02 €	zzgl. USt.	516,60 €

Gesamtbelastung kann sich je nach Bedarf ändern.

Willkommen in Ihrer neuen Praxis welche auch als Wohnung geeignet ist! Diese atemberaubende Wohnung in 1180 Wien bietet Ihnen alles, was Sie als Praxisgemeinschaft oder zum Wohnen mit angehängter Praxis wünschen können. Mit einer Fläche von 130m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie als Praxis und zum Wohnen. Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines wunderschönen Altbaus und ist topsaniert! Auf Grund der Fläche ist diese Wohnung auch perfekt für Anleger, da diese nicht dem Richtwertzins gem. MRG unterliegt.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von dem hellen und offenen Konzept begeistert sein. Die Raumhöhe mit ca. 3,70m, die hochwertigen, großformatigen Fliesen und der Fischgrät-Parkettböden schaffen eine elegante Atmosphäre und verleihen der Wohnung einen modernen Touch. Die geräumigen Zimmer und die zusätzlich der Wohnung zugeordnete Dachterrasse mit ca. 24m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz. Ein hofseitiger Balkon ist vorhanden.

Die Wohnung verfügt über 2 Bäder und 2 WCs, und ist vom Grundriss her besonders gut geeignet als Ordination oder als Kombination für Wohnen und Ordination. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Einlegerbereich mit eigenem Bad und WC. Die Bäder sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet und verfügen über Fenster, die für ausreichend Tageslicht sorgen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Busse, Straßenbahnen und den Bahnhof sind Sie immer bestens vernetzt. In der Nähe findet sich alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird und eine hohe Frequenz garantiert - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und Supermärkten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe und gute öffentliche Anbindung an das AKH Wien. Auch für kulinarische Genüsse ist gesorgt, denn in der Nähe gibt es eine Vielzahl von Restaurants und Cafés.

Diese Wohnung ist perfekt als Ordination oder alle, die das pulsierende Leben in Wien genießen möchten. Verpassen Sie nicht die Chance und kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

Kontakt:

**Bmstr. Dipl.-Ing. Wolfgang Steinbauer**

**Tel.: +43 (0)660 525 4777**

**Email: [office@steinbauer-bauimmo.at](mailto:office@steinbauer-bauimmo.at)**

### **Allgemeines**

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung sind gebunden an die RA Kanzlei Dr. Weinrauch in 1010 Wien, Stubenring 16/2. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer <sup>[19%]</sup><sub>[SEP]</sub>. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin stehen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

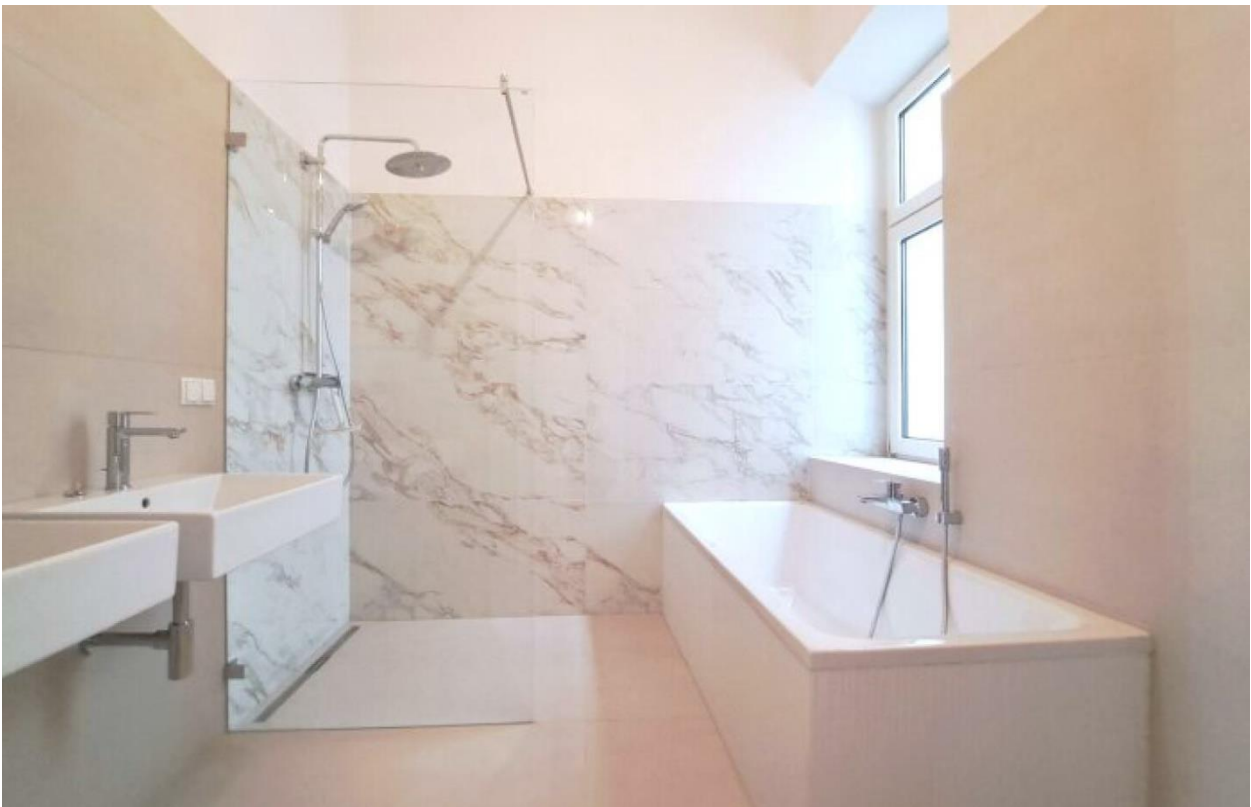












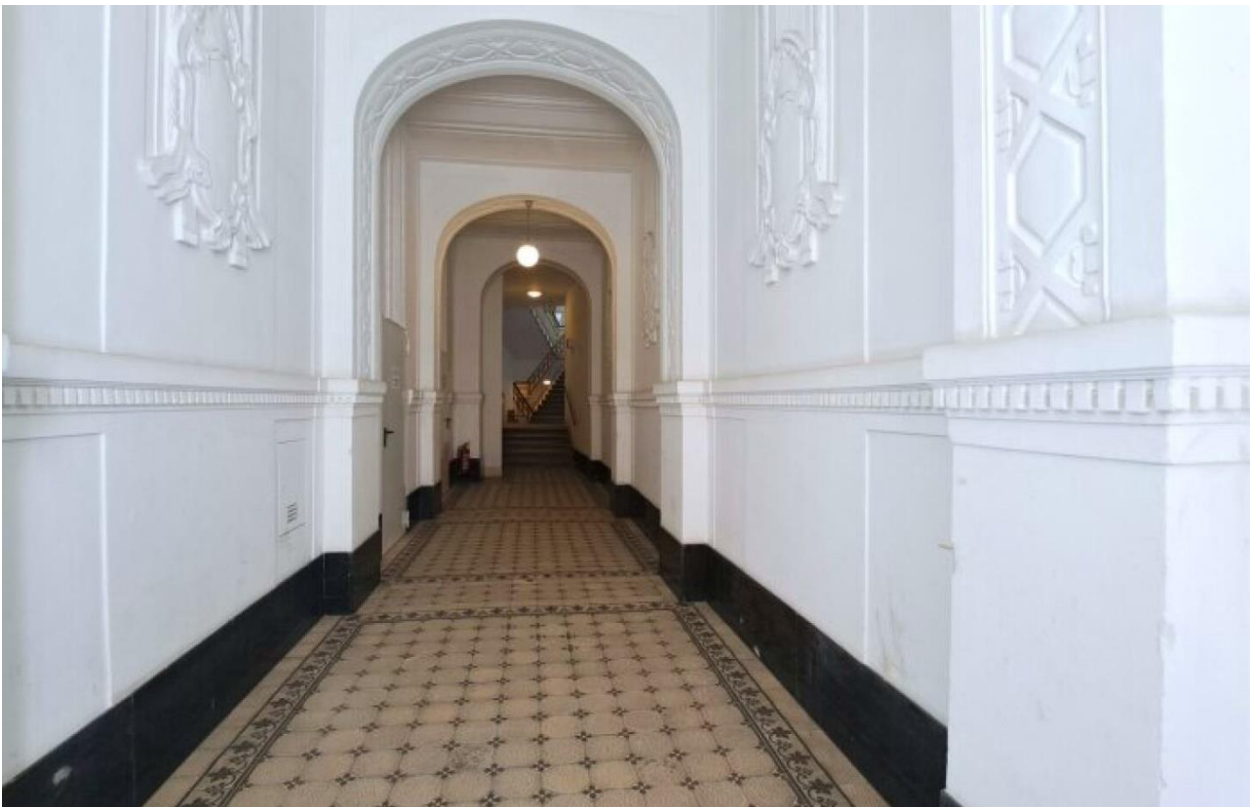








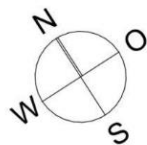
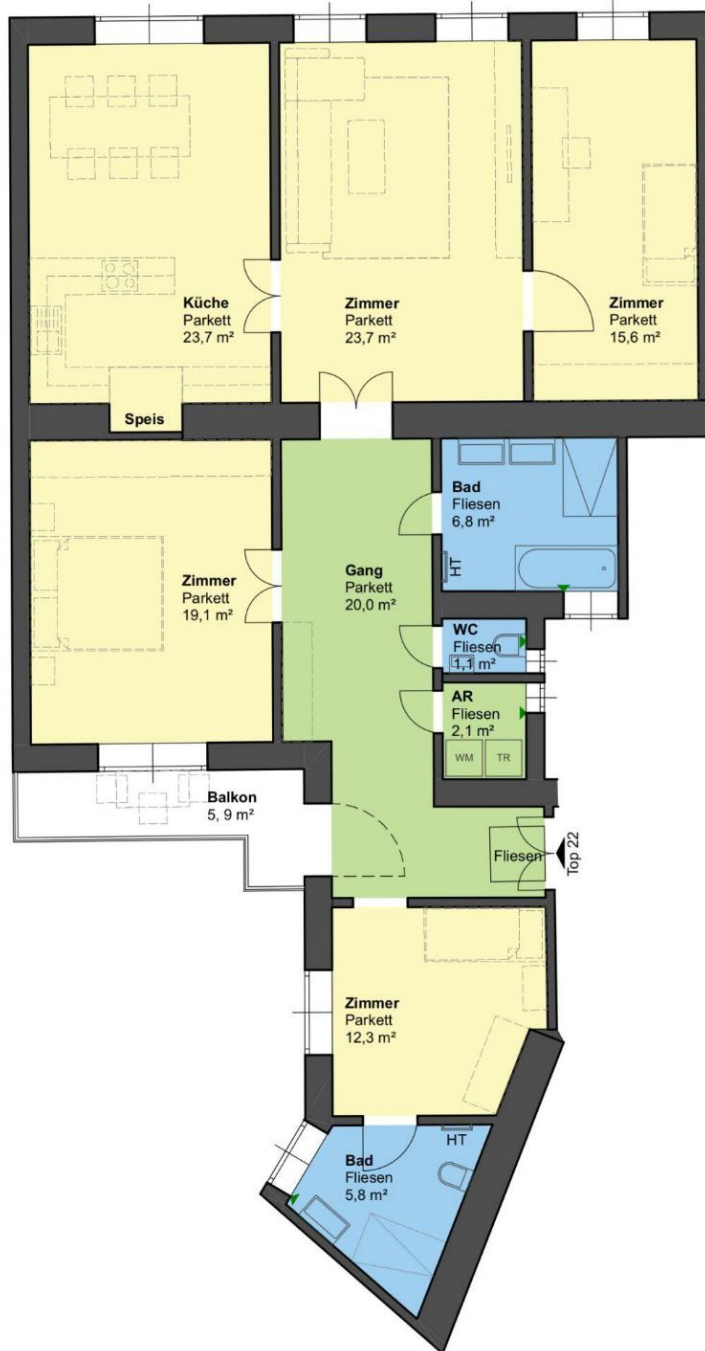








Gentzgasse



MASSSTAB 1:100  
NUR BEI AUSDRUCK IN DATEI MASSSTÄBLICH

- alle Höhen in cm
- PN ... Paneel
- VS ... Vorlegestufe
- OL ... Oberlicht
- RH ... Raumhöhe
- GH ... Geländerhöhe
- ZH ... Zaunhöhe
- PH ... Parapethöhe
- HT ... Handtuchheizkörper
- ☒ ... Sicherungskasten
- ▼ ... Lüftung



Adresse:  
Gentzgasse 135 / Simonyngasse 10  
1180 Wien

TOP 22

WOHNFLÄCHE: ca. 130,2 m<sup>2</sup>  
BALKON: ca. 5,9 m<sup>2</sup>

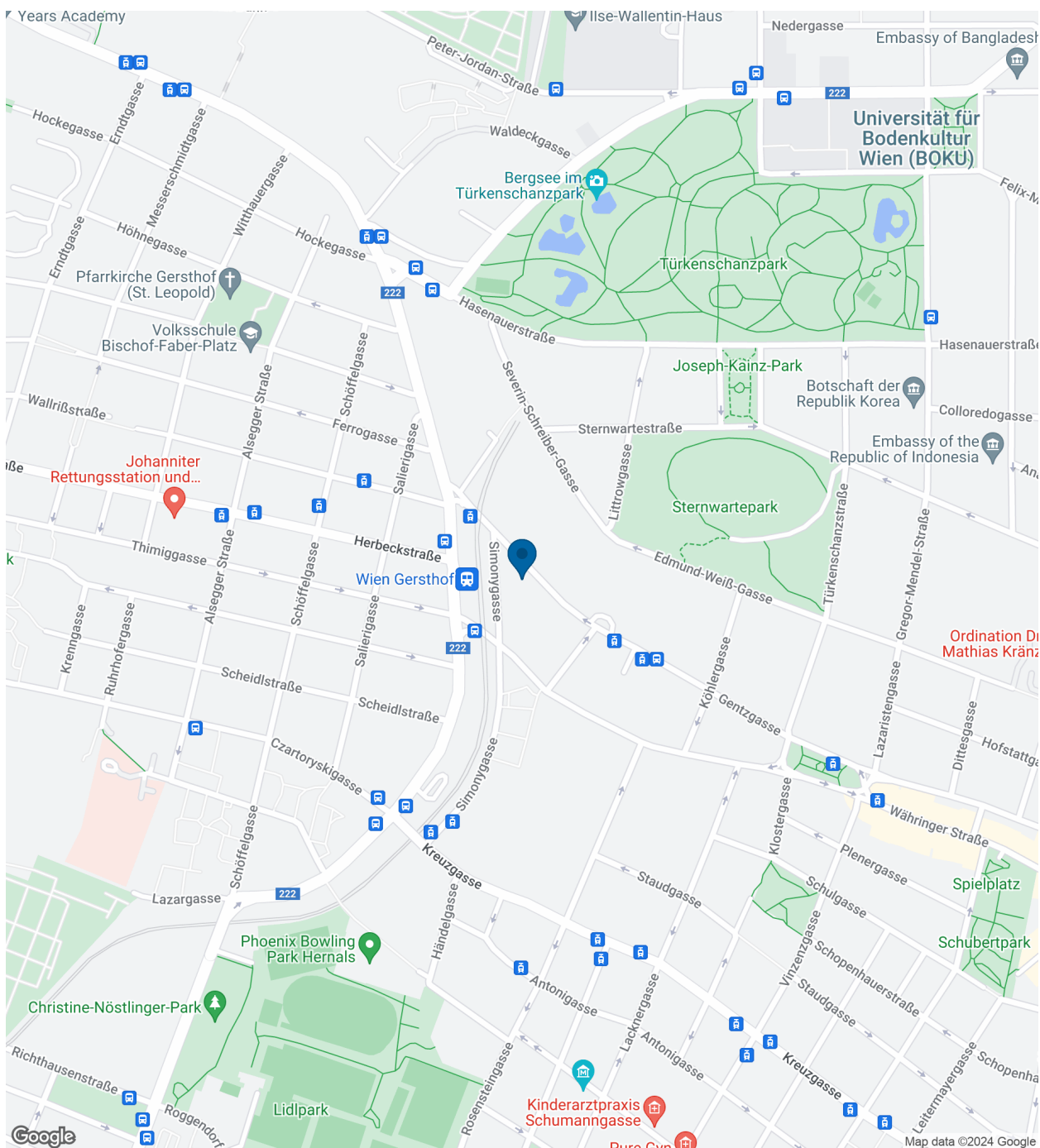
Unverbindliche Plankopie.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von  
Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße  
erforderlich!

PLANSTAND

28.03.2023

## Lageplan

Die Wohnung befindet sich direkt am Gersthofer Platzl im 18. Bezirk von Wien. Der Aumannplatz sowie der pulsierende Kutschkermarkt sind fußläufig gut erreichbar. Sie liegt im Nordwesten der Stadt, in der Nähe des Türkenschanzpark und des Pötzleinsdorfer Schlossparks. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern und Grünflächen, was für eine ruhige und angenehme Wohnlage sorgt. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Annehmlichkeiten wie Ärzte, eine Apotheke, verschiedene Kliniken, mehrere Schule und Kindergarten, eine Universität, eine Höhere Schule sowie ein Supermarkt





# STEINBAUER

Bau- und Immobilientreuhand GmbH

*baut für uns!*

Baumeister, Bauträger  
Immobilienmakler,  
Immobilienverwalter

Mezzanin / Tür 8

DDipl.-Ing. Magdalena Steinbauer  
Bmstr. Dipl.-Ing. Wolfgang Steinbauer

Tel. +43 1 934 68 482

[www.steinbauer-bauimmo.at](http://www.steinbauer-bauimmo.at)



**STEINBAUER**  
Bau- und Immobilientreuhand GmbH