

## **Generalsanierter Erstbezug mit großzügiger Terrasse und Smart Home**



**Objektnummer: 199**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	510.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



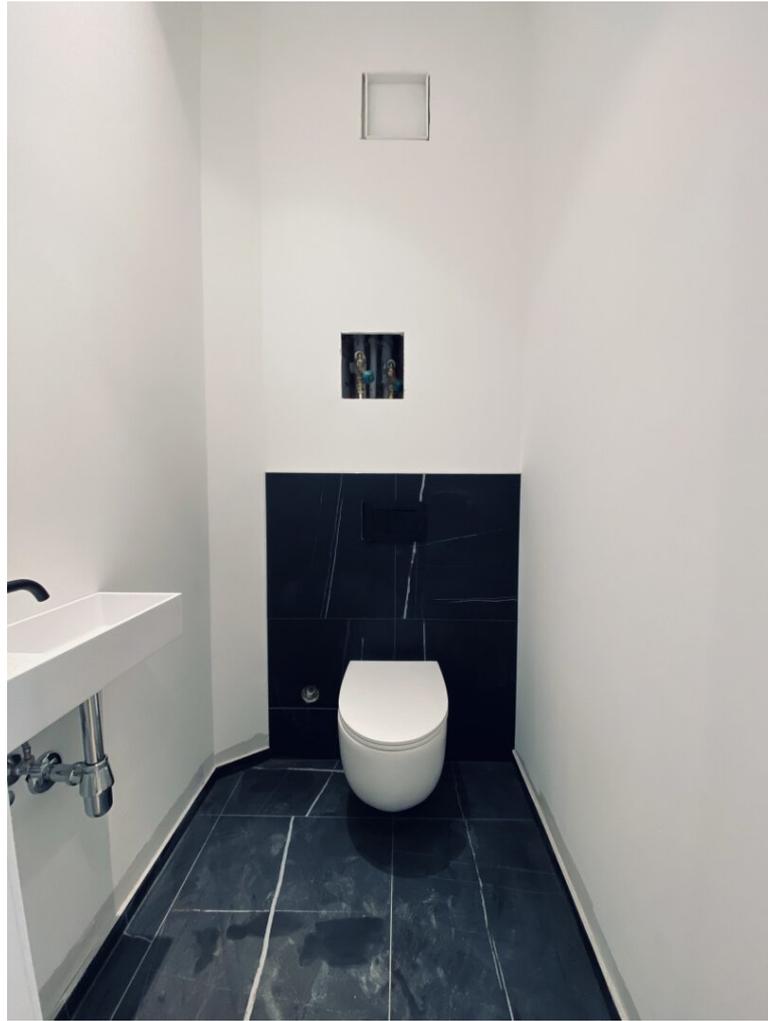
**Alexander Prendinger**

RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien

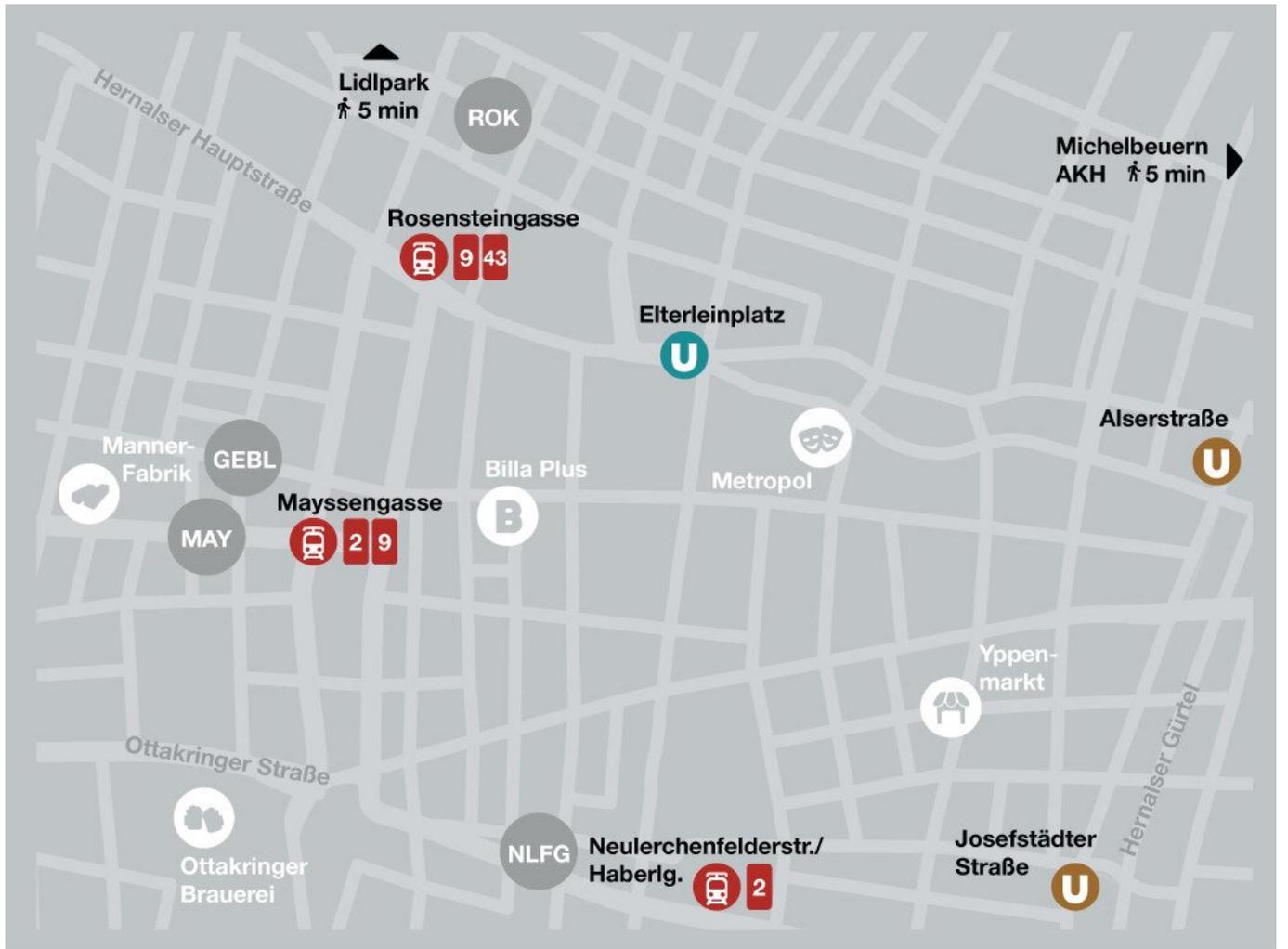
T + 43 664 522 74 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







Geblergasse 101  
1170 Wien



## TOP 4

Wohnnutzfläche: 82,45 m<sup>2</sup>  
Terrasse + Loggia: 12,88 + 3,29 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	3,16 m <sup>2</sup>	5	Zimmer	14,48 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	24,46 m <sup>2</sup>	6	Zimmer	22,79 m <sup>2</sup>
3	WC	2,5 m <sup>2</sup>	7	Bad	7,03 m <sup>2</sup>
4	Vorraum	7,66 m <sup>2</sup>			

## Objektbeschreibung

Mitten im 17. Bezirk, in einer schönen Wohngegend, wird in der Geblergasse 101 ein Zinshaus generalsaniert. Bis Ende 2023 werden insgesamt 17 Wohneinheiten entstehen, 10 Wohnungen bieten Freiflächen wie Gärten, Balkone und Terrassen. Im Erdgeschoss, 1.OG und 2.OG werden 9 Altbauwohnungen, zum Teil mit Freiflächen, realisiert, im 1.DG und 2.DG entstehen 8 Neubauwohnungen inkl. Freiflächen, auch gut geeignet für Anleger. Alle Neubauwohnungen verfügen über eine Klimaanlage. Im Keller befindet sich der allgemeine Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, sowie die privaten Kellerabteile für die Wohnungen.

Im gesamten Objekt werden die Steigleitungen komplett erneuert, die Allgemeinflächen und der Keller saniert und ein Personenaufzug installiert. Jede Wohnung wird mit einem Smart Home System der Firma GIRA, modernen Sanitäreinrichtungen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die DG-Wohnungen werden neu errichtet und verfügen über Klimaanlagen.

**WEG VOM GAS:** Eine große Besonderheit der Liegenschaft ist die Luft-Wärmepumpe samt Warmwasseraufbereitung und Wärmespeicher die eine sehr wirtschaftliche hausinterne Energienutzung ermöglicht. Das gesamte Heizsystem wird über die Firma OPEN ENERGY betrieben.

Da wir aktuell insgesamt drei Projekte im 17. Bezirk vermarkten, lohnt es sich einen Blick auf die Homepage [www.hernals-immobilien.at](http://www.hernals-immobilien.at) zu werfen. Hier finden Sie alle relevanten Informationen.

### Top 04:

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer Wohnung mit einer großzügigen-offenen Wohnküche mit angrenzender Freifläche und 2 Schlafzimmer. Die Wohnung kann auch als Praxis oder für Kurzzeitvermietungen genutzt werden. Dies ist im Wohnungseigentumsvertrag schriftlich geregelt. Es besteht auch die Möglichkeit, diese Wohnung mit der Nachbarwohnung zusammenzulegen.

### In diesem Projekt stehen weitere Wohnungen zum Verkauf:

Top	Stock	WNFL m <sup>2</sup>	Zimmer	Freifläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	EG	55	2		€ 315.000
2	EG	55	2		€ 315.000
4	1	82	3	16	€ 510.000
7	2	83	3	10	€ 535.000
10	1. DG	44	1		€ 299.000
11	1. DG	79	3	7	€ 532.000

13	1. DG	43	2		€ 290.000
15	2. DG	61	2	4	€ 420.000

Bei Interesse können wir Ihnen gerne vorab alle relevanten Unterlagen zu dieser Wohnung zukommen lassen:

- Exposé
- Verkaufsplan
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Energieausweis
- GB-Auszug
- Vorlage Kaufanbot, Kaufvertrag & Wohnungseigentumsvertrag
- Nebenkostenübersicht

Das Projekt befindet sich aktuell im Bau. Gerne können wir Ihnen vorab bei einem gemeinsamen Termin das Projekt vorstellen und alle relevanten Themen besprechen. Auch eine Besichtigung ist natürlich möglich.

Alle Zahlen und Angaben entsprechen dem aktuellen Stand der Planung. Änderungen dieser Grundlagen können nicht ausgeschlossen werden. Bei den Fotos handelt es sich zum Teil um Visualisierungen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap