

**TOP 2 - 8 | 2 Zimmer | Komplettküche | Innenhoflage | U6
Nähe | Neubau**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1419

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 24-26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	137,08 €
USt.:	13,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

CNQ & OBSIDIAN

Geblergasse 24-26
1170 Wien

Stiege 2 | Top 8

Nutzfläche ca. 43,23 m²

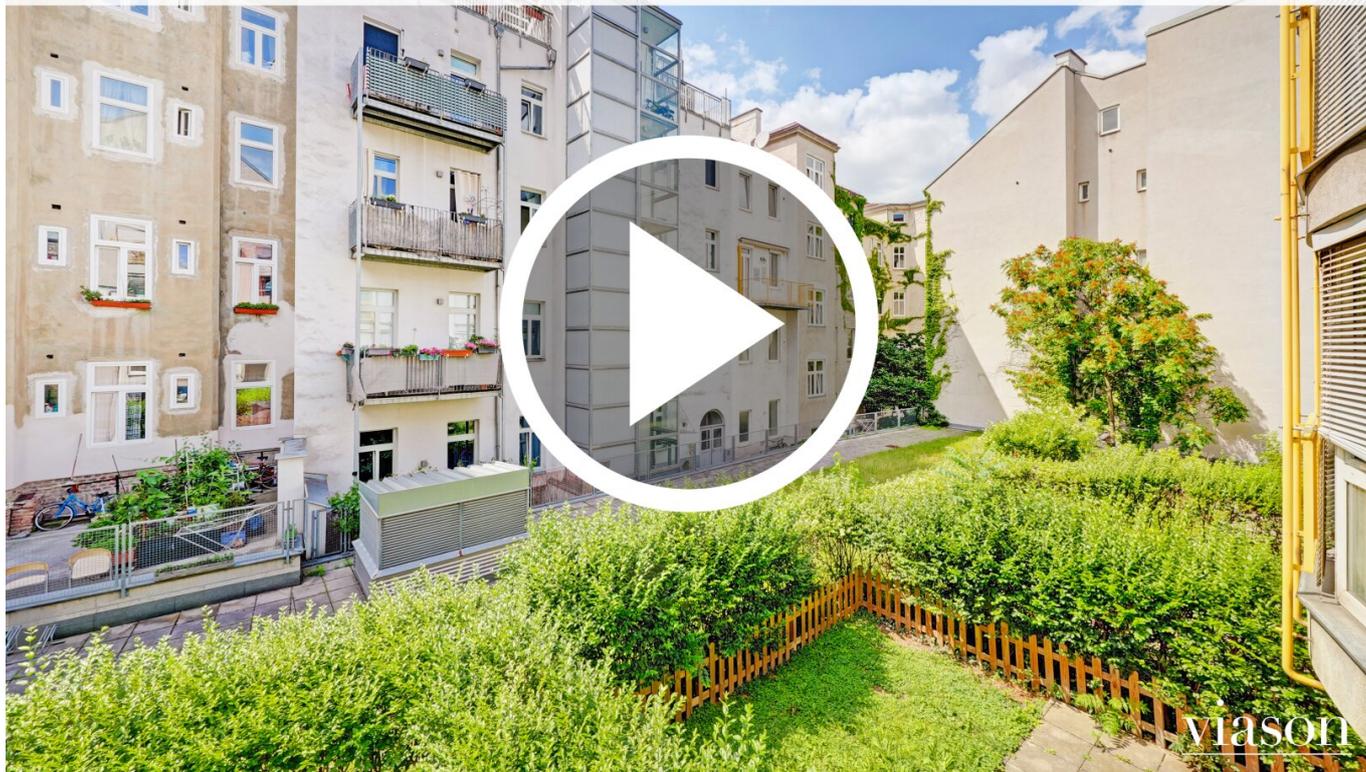
- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 Zimmer 1
- 5 Zimmer 2

Übersicht

Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind ohne Gewähr. Für Irrtümer, sämtliche Masse sind Hofbaumasste. Planstand: September 2024



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



1. Stock - reine Innenhoflage



1. Stock - reine Innenhoflage





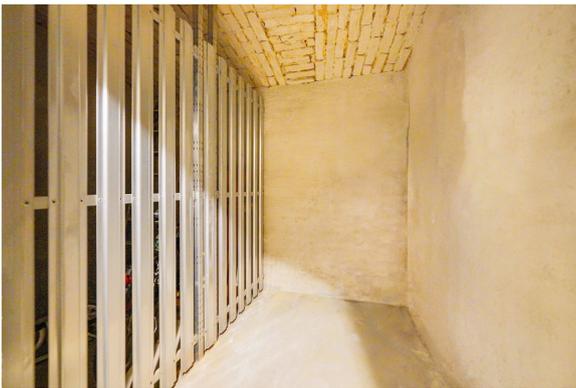




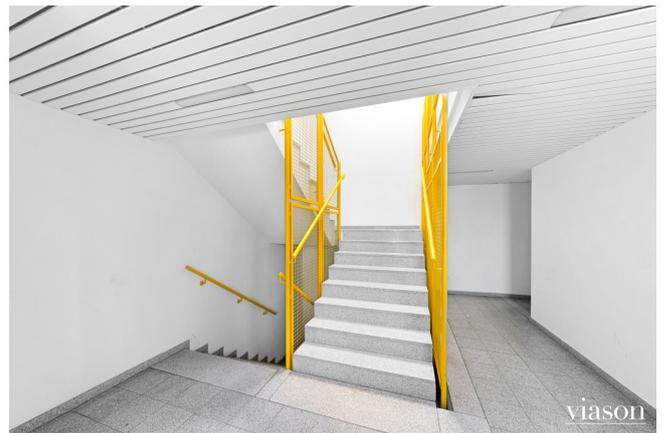
Sicherungskasten Elektrik



Außenverschattung



Originalfoto des Kellers - jede Wohnung erhält **ein Kellerabteil** als schlichtes Miteigentum - Kellerabteil ähnlich



viason



Fahrradabstellplatz



Waschküche Geblergasse

viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at viason



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

CNQ & OBSIDIAN

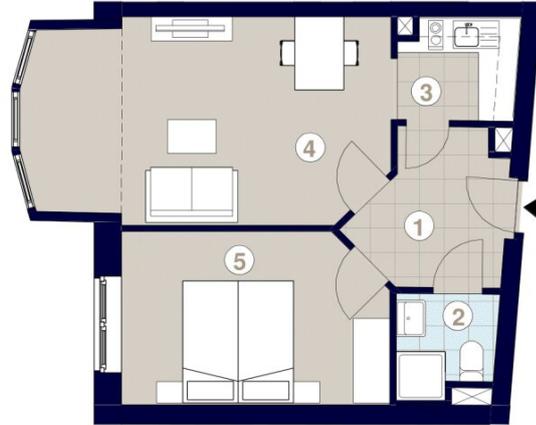
Geblergasse 24-26
1170 Wien

Stiege 2 | Top 8

Nutzfläche ca. 43,23 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 Zimmer 1
- 5 Zimmer 2

Übersicht



Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschliesslich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planzeichnungen.
Sämtliche Masse sind Rohbaumasse. Planstand: September 2024



viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



Wohnungs
VIDEO



DE | EN

2025 - alle Inserate in DEutscher und
ENglisher Sprache.

www.viason.at/en

NEU



Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

Wir machen das für Sie!



Scan me!



viason.at

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 24-26 | 1170 WIEN | TOP 2 - 8 | NEUBAU

GERÄUMIGE 2-ZIMMERWOHNUNG IN HOFLAGE IM 17. BEZIRK

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-geblergasse-24-26-1170-wien-top-2-8>

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer>

Sie suchen eine **helle 2-Zimmerwohnung** mit **Innenhoflage** im **17. Bezirk**, dann haben sie diese soeben gefunden.

Es handelt sich um eine **gebrauchte Eigentumswohnung** - diese wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt.

Die Wohnung verfügt über ca. **43,23 m²** und liegt in einem **Neubau westseitig** im **1. Liftstock**. Vom **Vorzimmer** sind das das **Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken und WC, die **Küche**, **1 Wohnzimmer** und **1 Schlafzimmer** begehbar. Die gebrauchte Küche ist mit gebrauchten Einbaugeräten wie einem **Kühlschrank mit Gefrierfach**, einem **kleinen Geschirrspüler**, einem **E-Herd** und einer Abwasch ausgestattet.

Ein **Einlagerungsraum** ist zur Nutzung vorhanden.

Die Wohnung wird mit einer **Gas-Zentralheizung** beheizt.

Ein kleiner **Gemeinschaftsgarten (Allgemeingarten)** steht zur Nutzung dem Eigentümer zur Verfügung. Ein **Fahrradabstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

Ein **Garagenplatz** kann, je nach Verfügbarkeit, in der Tiefgarage angemietet werden.

Zur **U6 Alser Straße** sind es ca. 5 Gehminuten. Zur **Straßenbahn 43** (Palffygasse) sind es ca. 5 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in **6 Stationen** bei der **U2 Schottentor**. Zur **Straßenbahn 33** sind es ca. 3 Gehminuten. Die neue U5-Station Elternleinplatz wird ca. 2032-2035 (ca. 8 Gehminuten) fertig gestellt, mit der U5 sind es wenige Minuten bis zum Rathaus oder Karlsplatz.

Zum Hernalser Gymnasium Geblergasse sind es ca. 5 Gehminuten, zum **Adelheid-Popp-Park** sind es ca. 8 Gehminuten. Das **Jörgerbad** liegt ca. 5 Gehminuten entfernt, der **Pezzipark** liegt ca. 7 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 43 ist **Neuwaldegg/Pötzleinsdorf** gut erreichbar.

In ca. **3 Gehminute** entfernt liegt der **INTERSPAR-MARKT** und eine **Apotheke** in der Jörgerstraße, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein **BILLA-PLUS-MARKT** liegen ca. 8 Gehminuten in der Geblergasse, ein **HOFER-Markt** liegt in der Ottakringer Str. (ca. 3 Gehminuten), ein weiterer **HOFER-Markt** liegt in der Hernalser Hauptstraße, ca. 4 Gehminuten entfernt.

Die Geblerstraße wird bis 2025 zu einer hochwertigen Fahrradstraße umgewandelt

HIGHLIGHTS

- **INNENHOFLAGE**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **WESTSEITIG ORIENTIERT**
- **KLEINER ALLGEMEINGARTEN**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 24-26 | 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 195.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gepflegt, es wurde frisch ausgemalt
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **43,23** m²
- **GESCHOSS:** 1. Stock mit Lift

- **NEUBAU:** Ja
- **KLEINER ALLGEMEINGARTEN:** Ja – kann mitgenutzt werden
- **ZIMMER:** 2
- **LIFT:** Ja
- **BARRIEREFREI:** Ja
- **GARAGENPLATZ:** Je nach Verfügbarkeit anmietbar, WIPARK
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie ein kleiner Geschirrspüler, eine E-Herd, ein Kühlschrank mit Gefrierfach sowie einer Abwasch und ein Elektro-Warmwasseruntertischspeicher
- **BADEZIMMER UND WC:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet
- **SEPARATES WC:** Nein
- **VORRAUM:** Ja
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Nein
- **WASCHKÜCHE:** Ja
- **BÖDEN:** Laminatboden, Fliesen
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus

- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung

- **ELEKTRO-WARMWASSERUNTERTISCHSPEICHER:** Ja – in der Küche, unter der Abwasch

- **KUNSTSTOFFFENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung

- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja

- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja

- **FAHRRADABSTELLFLÄCHE:** Ja

- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** In ca. 3 Gehminute entfernt liegt der INTERSPAR-MARKT und eine Apotheke in der Jörgerstraße, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein BILLA-PLUS-MARKT liegen ca. 8 Gehminuten in der Geblergasse, ein weiterer **HOFER-Markt** liegt in der Hernalser Hauptstraße, ca. 4 Gehminuten entfernt

- **Naherholungsgebiete:** Zum Adelheid-Popp-Park sind es ca. 8 Gehminuten, das Jörgerbad liegt ca. 5 Gehminuten und der Pezzlpark liegt ca. 7 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 43 ist Neuwaldegg/Pötzleinsdorf gut erreichbar

- **VERKEHRSANBINDUNG:** Zur U6 Alser Straße sind es ca. 5 Gehminuten. Zur Straßenbahn 43 (Palfygasse) sind es ca. 5 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in 6 Stationen bei der U2 Schottentor. Zur Straßenbahn 33 sind es ca. 3 Gehminuten. Die neue U5-Station Elterleinplatz wird ca. 2032-2035 (ca. 8 Gehminuten) fertig gestellt, mit der U5 sind es wenige Minuten bis zum Rathaus oder Karlsplatz.

- **HWB:** 51,3 kWh/m²a - **fGEE:** 1,39

- **KLASSE:** C - C

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 195.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer Rechtsanwaltskosten inkl. Treuhandabwicklung 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, exkl. ev. Pfandrechtskosten = 0,25% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt und exklusive Barauslagen). Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Herr Dr. Rainer Brinskele, Köstlergasse 1/24, 1060 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 2024

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 137,08** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE allg.:** ca. **EUR 45,08** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 20,24** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 13,71** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 216,11 pro Monat**

MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSER-KOSTEN WOHNUNG STAND 2025

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG:** ca. **EUR 59,80** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSER:** ca. **EUR 49,18** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN:** ca. **EUR 27,00** pro Monat
- **GESAMT BRUTTO:** ca. **EUR 135,98 pro Monat (inkl.USt.)**

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Es besteht ein **wirtschaftliches** und **familiäres Naheverhältnis** zum Abgeber.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <225m
Klinik <175m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <225m
Universität <900m
Höhere Schule <675m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <525m
Polizei <375m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <300m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap