

## **Gellertplatz - Erstbezüge in U-Bahn Nähe - Balkone optional**



**Objektnummer: 6420**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gellertgasse 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	2.259,99 €
Kaltmiete (netto)	1.715,54 €
Kaltmiete	2.054,54 €
Betriebskosten:	339,00 €
USt.:	205,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien





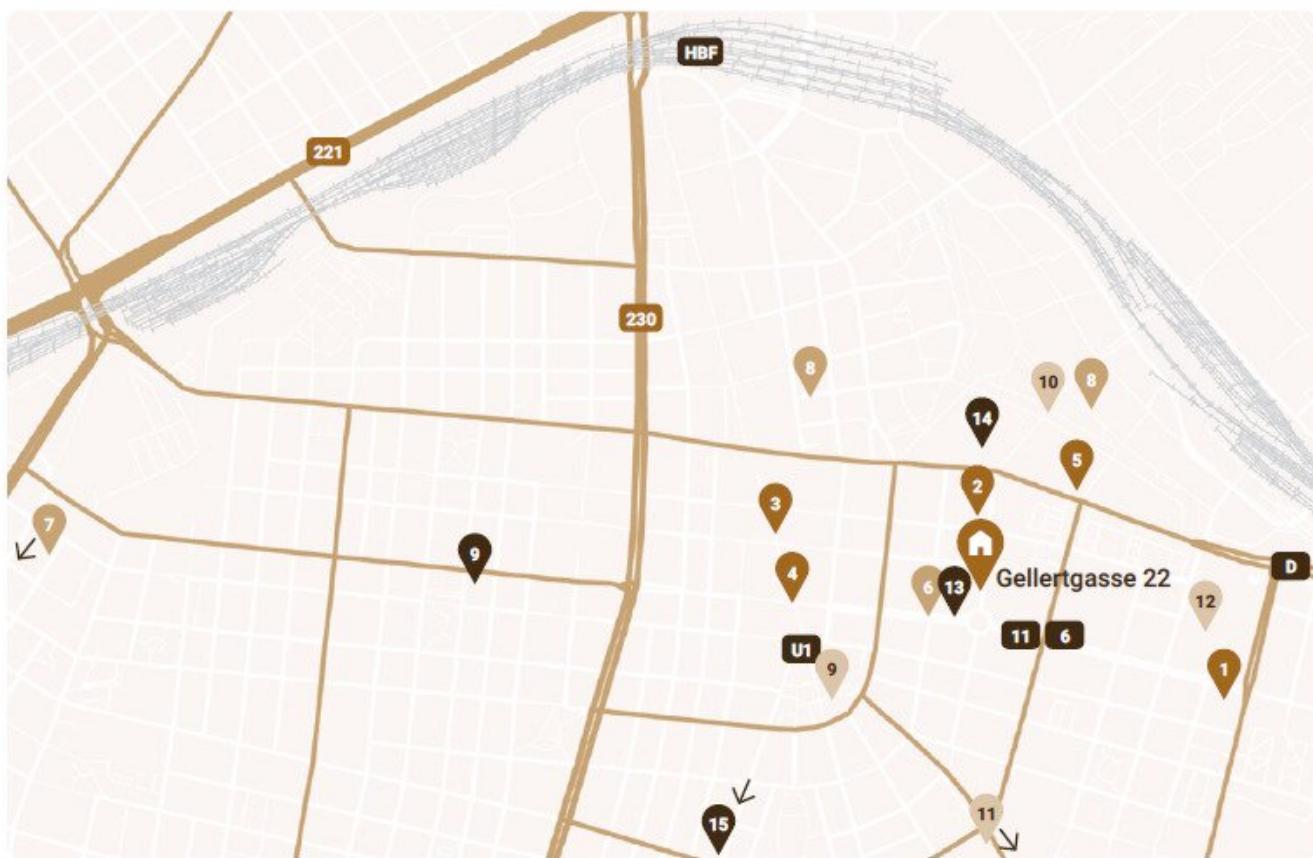






### Typ Family 4

Wohnnutzfläche	113,3 m <sup>2</sup>
Balkon optional	ca. 14,0 m <sup>2</sup>
Wohnküche	30,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,0 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,4 m <sup>2</sup>
Küche	6,5 m <sup>2</sup>
Bad	7,3 m <sup>2</sup>
WC	2,2 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,1 m <sup>2</sup>
Speis	2,5 m <sup>2</sup>
Gang	2,7 m <sup>2</sup>



### Gesundheit

**6 Waldapotheke**

1 Gehminute

**7 Kaiser-Franz-Josef-Spital**

ca. 15 Gehminuten | 5 Minuten mit dem Auto

**8 Diverse Ärzte**

unmittelbare Umgebung

### Freizeit

**9 Amalienbad**

Schwimmbad, ca. 7 Gehminuten

**10 Helmut-Zilk-Park**

ca. 3 Gehminuten

**11 Erholungsbeibiet Laarberg**

ca. 20 Gehminuten

**12 Tennisplätze**

ca. 3 Gehminuten

### Bildung

**13 Volksschule Gellertgasse**

ca. 2 Gehminuten

**14 Sonnenwendviertel**

Bildungscampus, ca. 3 Gehminuten

**15 HTL Wien 10**

ca. 12 Gehminuten

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen in zentraler Lage – Gellertgasse 22, 1100 Wien

In der Gellertgasse 22 entsteht moderner Wohnraum mit Stil – hochwertig gebaut, durchdacht geplant und ideal für alle, die urbanes Leben mit Lebensqualität verbinden möchten. Egal ob als Single, junges Paar, Familie oder Anleger: Hier finden Sie die passende Wohnung für Ihre Lebensphase.

Das Haus wird derzeit umfassend generalsaniert und bietet in Kürze top-ausgestattete Einheiten mit Größen von rund **30 bis 114 m<sup>2</sup>**, teilweise mit **Balkon innenhofseitig (optional)**, gut geschnittenen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung.

In die Vermarktung gelangen die Stockwerke EG bis 3.OG, mit jeweils unterschiedlich möglichen Größen-Konfigurationen.

*(Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Beispielbilder handelt)*

### Die Highlights auf einen Blick

- **Neu saniertes Haus** – Erstbezug nach Generalsanierung
- **1–5 Zimmer Wohnungen** – für Singles, Paare, Familien oder WGs
- **Modernes Design & hochwertige Materialien** – Eichenparkett, Feinsteinzeug, Markensanitär
- **Teilweise 6m<sup>2</sup> Balkone verfügbar** (zzgl. 30.000€)
- **Super Anbindung** – U1 Reumannplatz, Straßenbahn 6 & 11 nur wenige Minuten zu Fuß. Hauptbahnhof nach kurzer Fahrzeit zu erreichen!
- **Nahversorgung & Freizeit direkt ums Eck** – Billa, Lidl, Amalienbad, Helmut-Zilk-Park
- **Schulen & Bildungseinrichtungen in Gehdistanz**

## **Lage, die überzeugt**

Willkommen im Herzen von Favoriten! Ein Stadtteil, der durch das neu entwickelte Sonnwendviertel große Aufwertung an Lebensqualität erfahren hat.

Nur wenige Minuten zur U-Bahn, zur Favoritenstraße mit ihren Cafés und Geschäften oder zur grünen Ruheoase im Helmut-Zilk-Park. Die Lage verbindet urbanen Komfort mit Entspannung im Alltag – perfekt für alle, die mitten im Leben stehen.

## **Beispielwohnungen (Auswahl):**

- **Typ Apartment (30 - 41 m<sup>2</sup>):** 2 Zimmer-Wohnungen, innenhofseitig und straßenseitig
- **Typ Smart A (ca. 57 m<sup>2</sup>):** 2-Zimmer-Wohnung mit optionalem Balkon, separatem WC
- **Typ Smart B (ca. 54 m<sup>2</sup>):** 2-Zimmer-Wohnung mit optionalem Balkon, separatem WC // Heizung mittels Wärmepumpe
- **Typ Comfort 3 (ca. 90 m<sup>2</sup>):** 3-Zimmer-Wohnung, großzügige Wohnküche, Balkon möglich
- **Typ Family 5 (ca. 114 m<sup>2</sup>):** 4 Schlafzimmer, 2 Bäder – ideal für Familien oder WGs

Alle Wohnungen bieten ein modernes Raumgefühl, gut nutzbare Grundrisse und helle Räume.

## **Jetzt vormerken lassen!**

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Wohnung in einem spannenden Projekt im 10. Bezirk.

Vermarktungsstart ist ab sofort, die Fertigstellung erfolgt ungefähr im April 2026 (inkl. Fassade und Stiegenhaus)

*Verkauf: Vertragserrichtung und Abwicklung über KWR Rechtsanwälte zu 1,25% + 20% Ust und Barauslagen.*

*Vermietung: Kostenfrei für Mieter*

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

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <125m  
Klinik <650m  
Krankenhaus <2.100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <175m  
Universität <475m  
Höhere Schule <2.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <350m  
Post <350m  
Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap