Gellertplatz - Erstbezüge in U-Bahn Nähe - Balkone optional



Objektnummer: 6419

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gellertgasse 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.366,36 €
Kaltmiete	1.636,36 €
Betriebskosten:	270,00 €
USt.:	163,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien















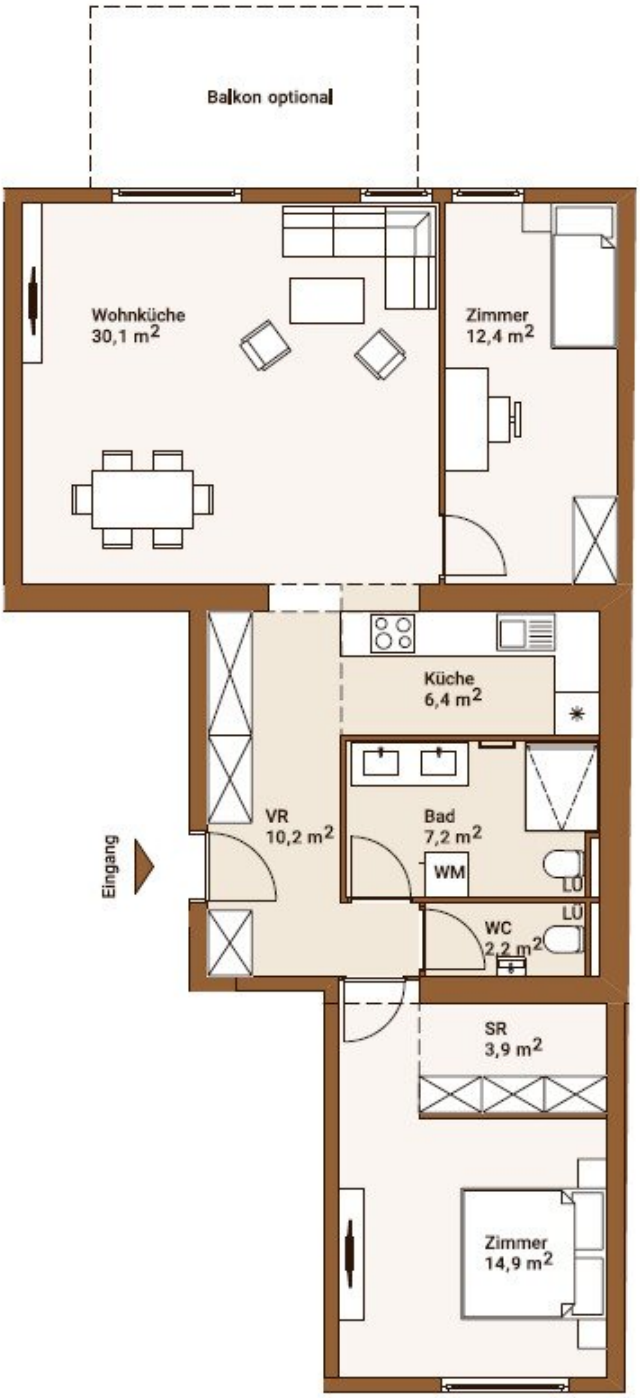






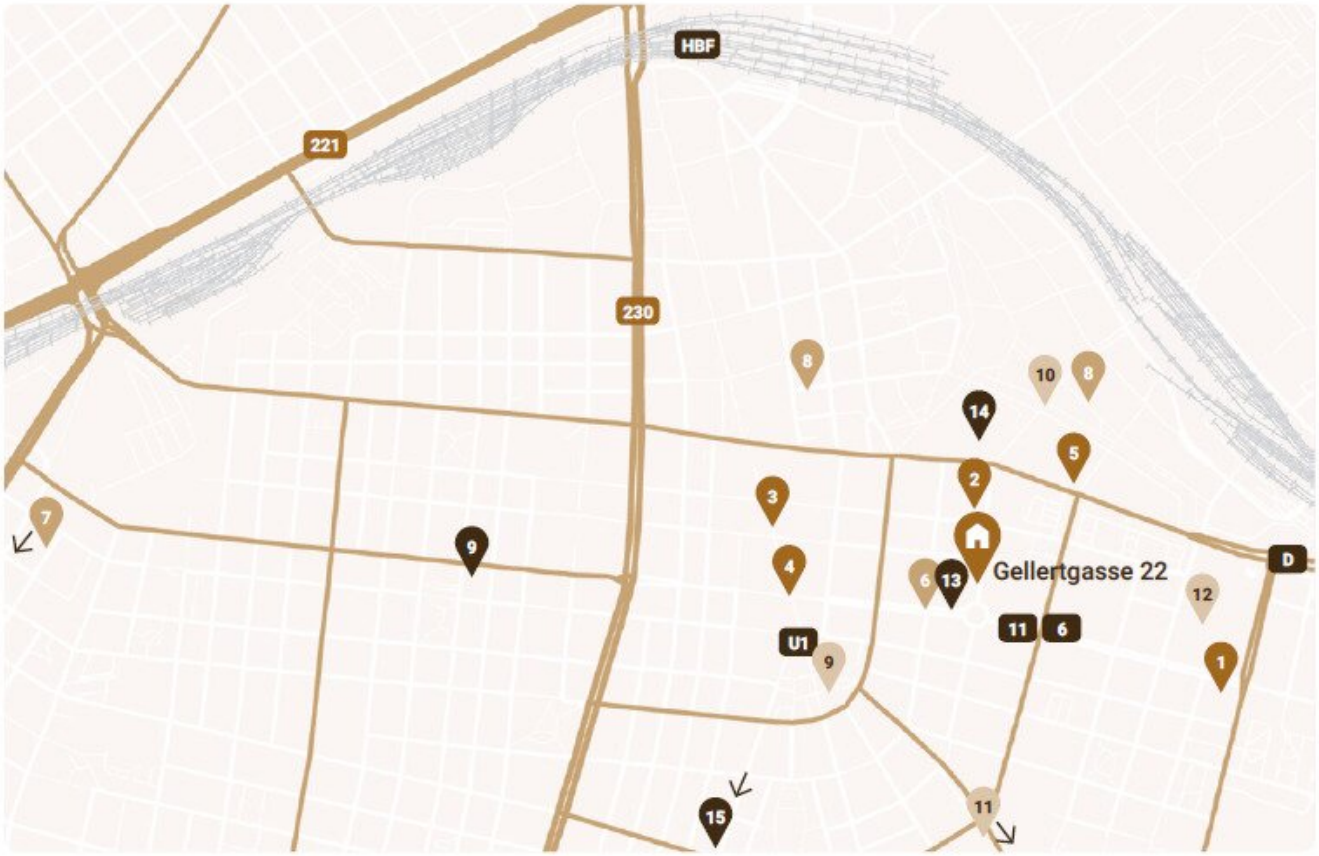






Typ Comfort 3

Wohnnutzfläche	**87,3 m²**
Balkon optional	ca. 11,0 m²
Wohnküche	30,1 m²
Zimmer	12,4 m²
Zimmer	14,9 m²
Schrankraum	3,9 m²
Küche	6,4 m²
Bad	7,2 m²
WC	2,2 m²
Vorraum	10,2 m²



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 Erholungsbebiet Laarberg
ca. 20 Gehminuten

12 Tennisplätze
ca. 3 Gehminuten

Bildung

13 Volksschule Gellertgasse
ca. 2 Gehminuten

14 Sonnenwentviertel
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 m²**, 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 6m² 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 m²):** 2 Zimmer-Wohnungen, innenhofseitig und straßenseitig
- **Typ Smart A (ca. 57 m²):** 2-Zimmer-Wohnung mit optionalem Balkon, separatem WC
- **Typ Smart B (ca. 54 m²):** 2-Zimmer-Wohnung mit optionalem Balkon, separatem WC // Heizung mittels Wärmepumpe
- **Typ Comfort 3 (ca. 90 m²):** 3-Zimmer-Wohnung, großzügige Wohnküche, Balkon möglich
- **Typ Family 5 (ca. 114 m²):** 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 <375m
Post <350m
Polizei <625m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <375m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap