

**Garten | 2 Zimmer (3 Zimmer Alternative) | Innenhoflage |
U6 Nähe | Altbau**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1428

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	35,87 m ²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	264.900,00 €
Betriebskosten:	214,56 €
Heizkosten:	113,31 €
USt.:	44,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

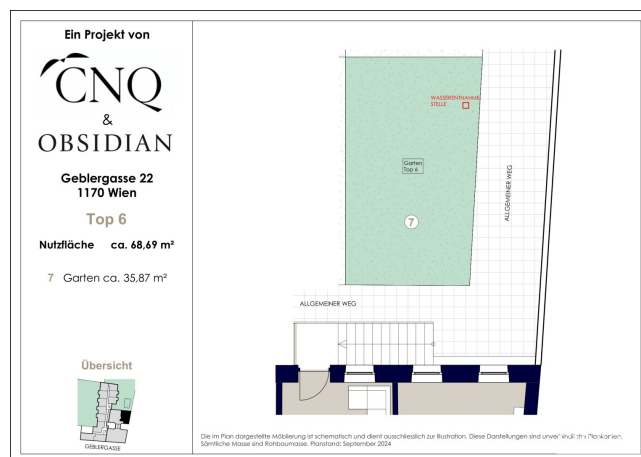
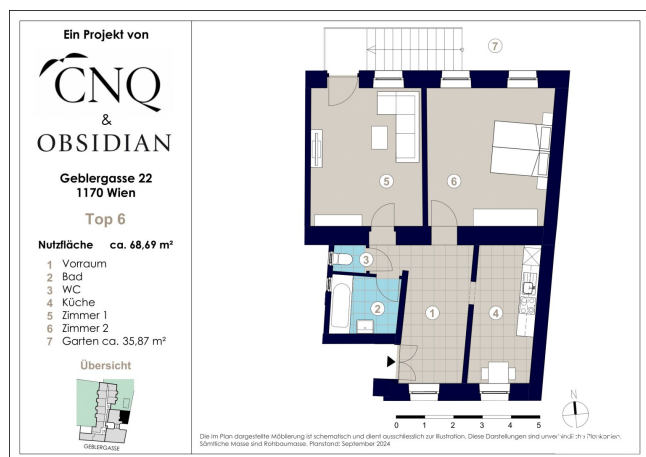


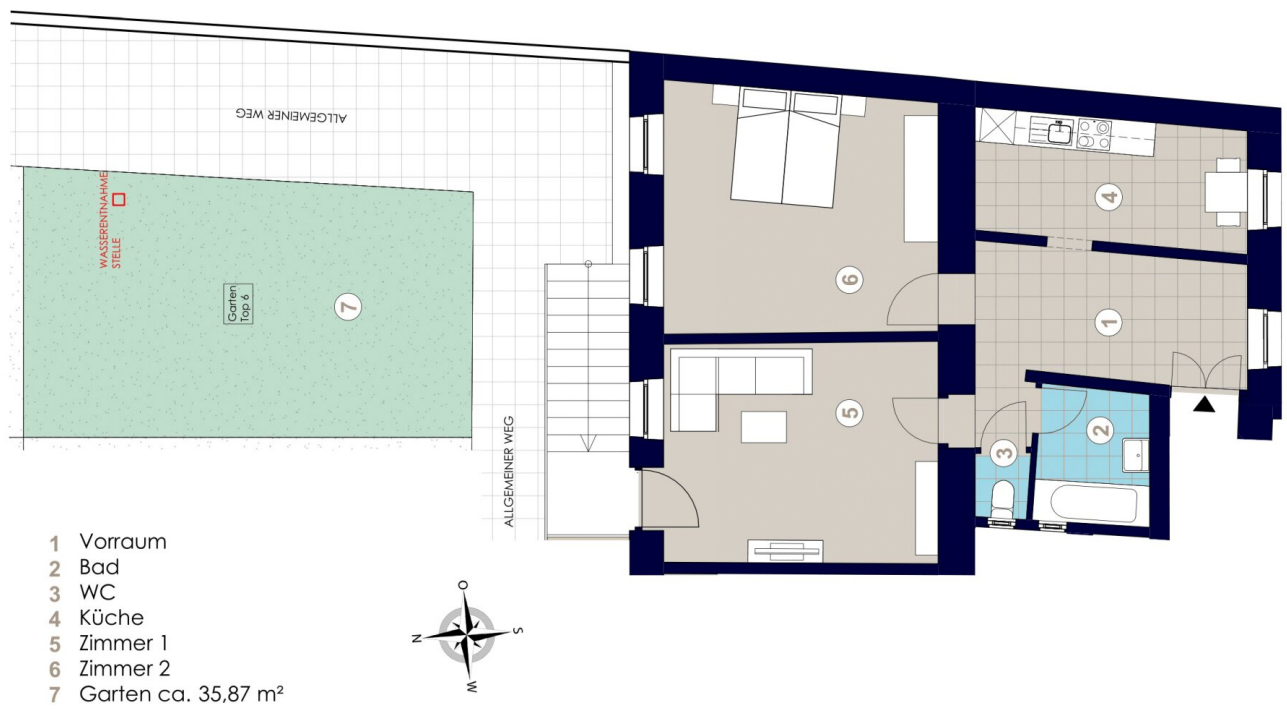
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN





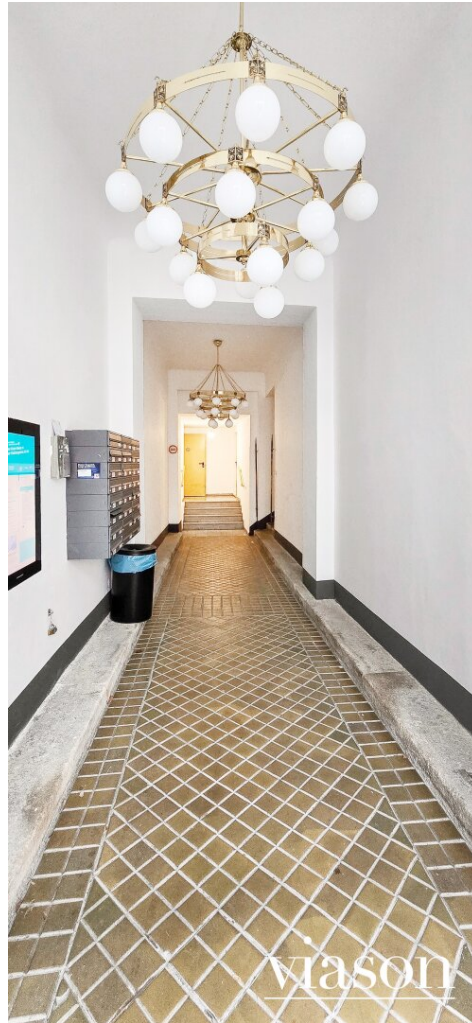
3 Zimmer *variante*

Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft!**

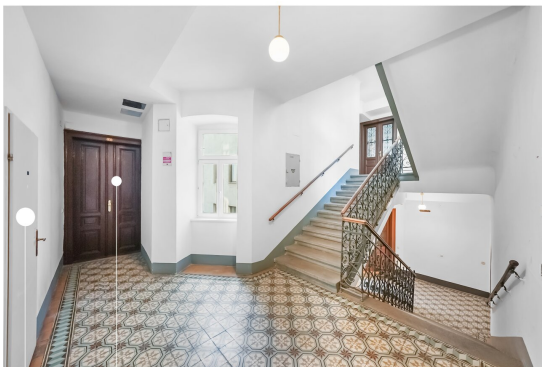
Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch, statisch oder rechtlich umsetzbar ist!

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.





viason

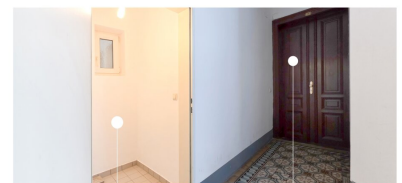


Wohnung

Abstellraum im Stiegenhaus (zur Wohnung gehörend)



Abstellraum mit Fenster und Licht



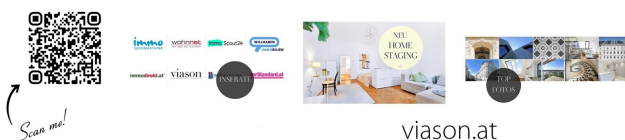
Abstellraum direkt neben der Wohnung am Gang

Eingangstüre TOP 06



Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

Wir machen das für Sie!







Die weiße Umrandung zeigt nur **ca.** die Lage/Größe des Gartens (keine Gewähr).
Die genauen Grenzen ergeben sich aus dem Einreichplan/Vermarktungsplan.



Stiegen zum Garten
Garten der Wohnung
Allgemeiner Gehweg





viason
IMMOBILIEN



**Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?**

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**

viason
IMMOBILIEN



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

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



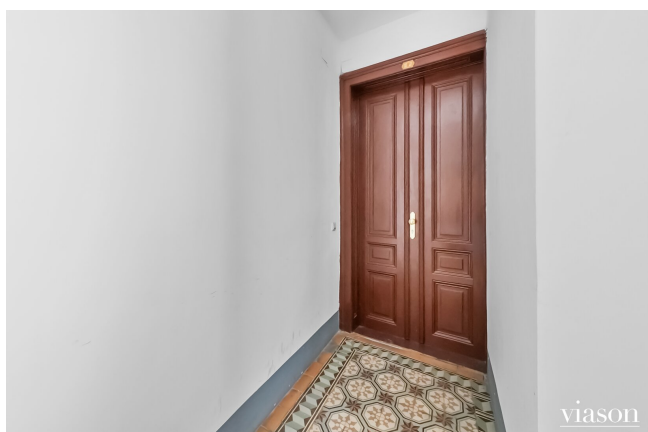
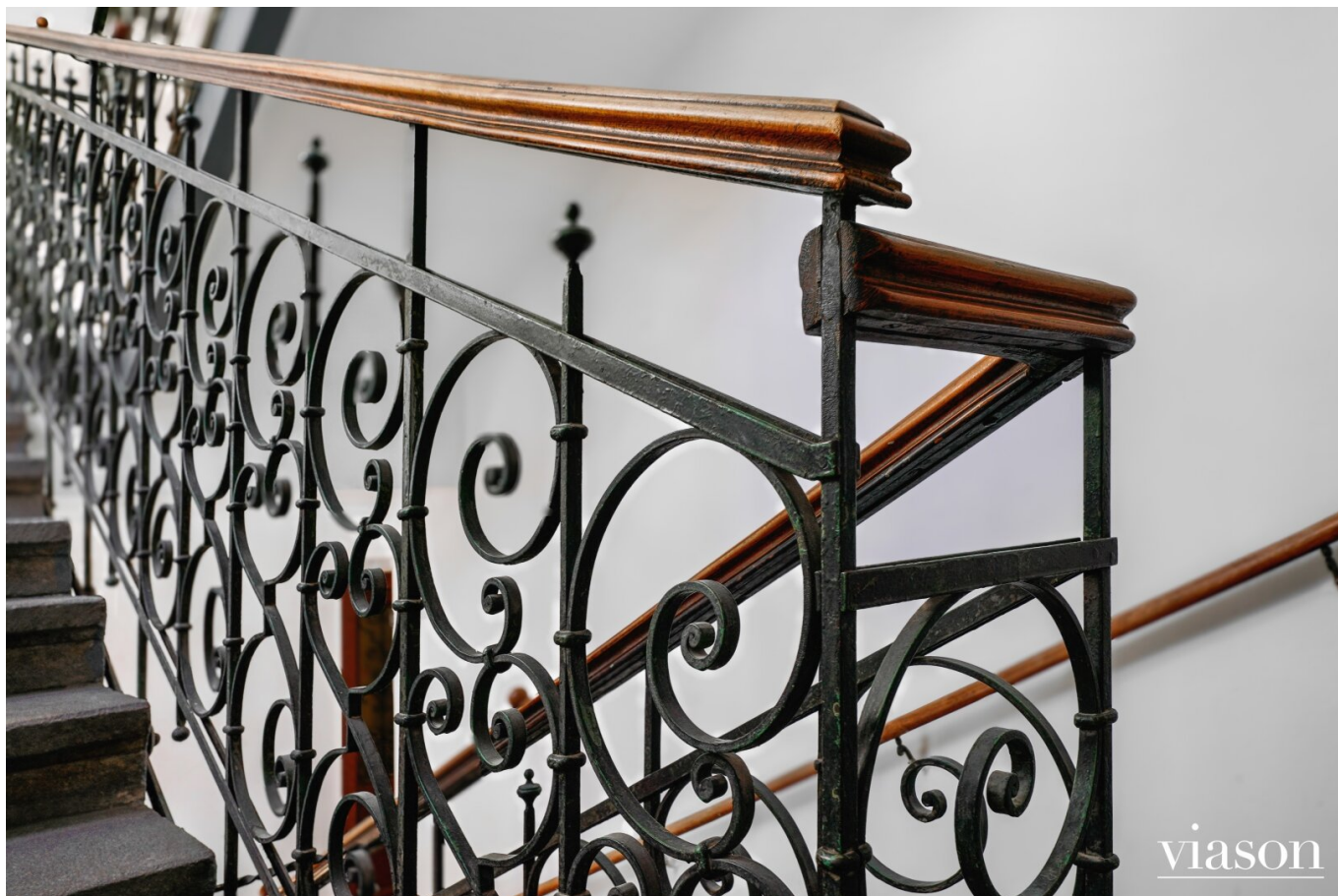
**Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?**

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 302 23 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason





Blick Küche in den Innenhof



Sicherungskasten

E-Befund vom **22.04.2025** vorhanden!



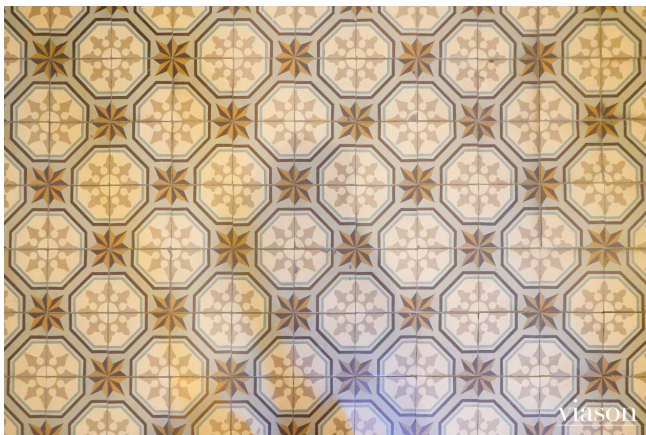
Gegensprechanlage



Fahrradabstellplatz



12 Stufen zum Hochparterre = zur Wohnung



3 Stufen im EG + 12 Stufen zum Hochparterre



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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

CNQ & OBSIDIAN

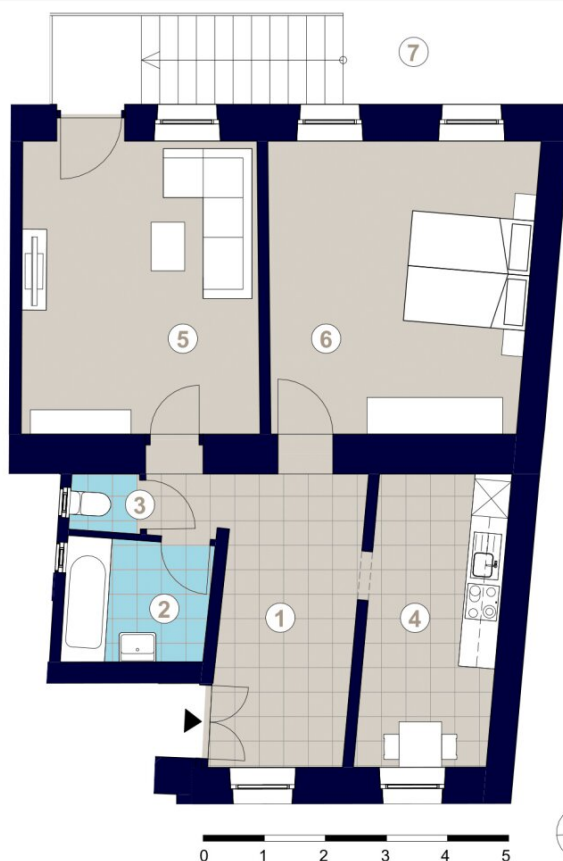
Geblergasse 22
1170 Wien

Top 6

Nutzfläche ca. 68,69 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Garten ca. 35,87 m²

Übersicht



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

Ein Projekt von

CNQ & OBSIDIAN

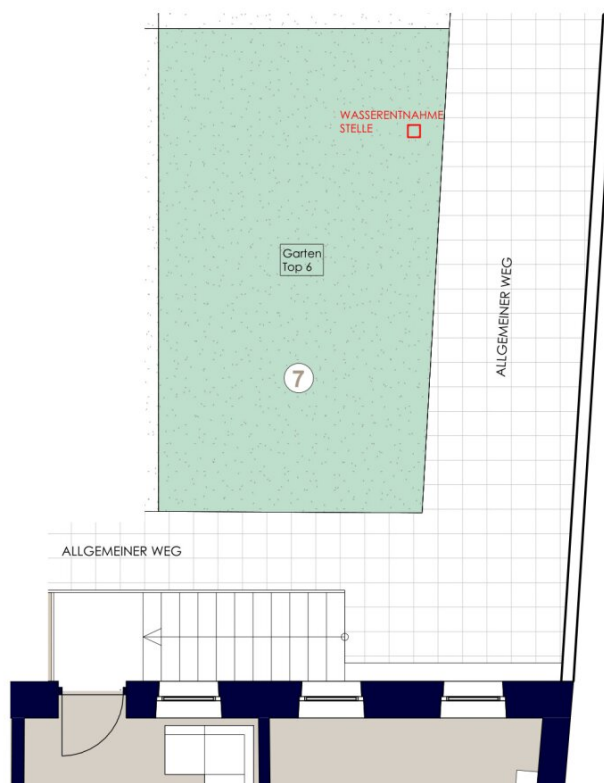
Geblergasse 22
1170 Wien

Top 6

Nutzfläche ca. 68,69 m²

7 Garten ca. 35,87 m²

Übersicht



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



- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Garten ca. 35,87 m²





3 Zimmer *variante*

Unverbindliche Grundrissvariante. Umsetzbarkeit **bautechnisch nicht geprüft!**

Keine Gewähr, dass die Grundrissvariante bautechnisch, statisch oder rechtlich umsetzbar ist!



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

Nr. 1
Makler
laut
Makler-Empfehlung.at



Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

Wir machen das für Sie!



Scan me!



viason.at

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 22 | 1170 WIEN | TOP 6 | GARTENWOHNUNG

GERÄUMIGE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT GARTEN IM HOCHPARTERRE

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

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-geblergasse-22-1170-wien-top-06>

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-verkaeuer>

Sie suchen eine **helle 2-Zimmer Gartenwohnung in Hoflage** im **17. Bezirk**, dann haben sie diese soeben gefunden.

Diese gebrauchte Wohnung liegt im **Altbau** im **Hochparterre** im **Innenhof** und wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt.

Die Wohnung verfügt über ca. **68,69 m²** sowie einen **Garten** von ca. **35,87 m²**. Vom geräumigen **Vorzimmer mit Fenster** sind die separate **Küche**, das nordseitige **Schlafzimmer**, das nordseitige **Wohnzimmer mit Stiegenabgang zum Garten**, das separate **WC mit Fenster** und das **Badezimmer** mit Wanne, Waschbecken und **Fenster** begehbar. Die gebrauchte Küche ist mit gebrauchten Einbaugeräten wie einem **Kühlschrank samt Gefrierfach**, einem **Geschirrspüler**, einem **E-Herd**, einer Abwasch sowie einem **Fenster** ausgestattet.

Ein Einlagerungsraum ist zur Nutzung vorhanden.

Die Wohnung eignet sich auch als **WG-Wohnung**, da beide Zimmer vom Vorraum separat begehbar sind.

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

Ein **Fahrradabstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

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

Zur **U6 Alser Straße** sind es ca. 5 Gehminuten. Zur **Straßenbahn 43** (Palfygassee) 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.

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.

Geplant ist die Geblergasse bis 2025 zu einer hochwertigen Fahrradstraße umzuwandeln.

HIGHLIGHTS

- **GARTENWOHNUNG IM INNENHOF**
- **INNENHOFLAGE**
- **EINLAGERUNGSRAUM NEBEN DER WOHNUNG**
- **NAHE U-BAHN U6**

- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **GARAGENPLATZ** je nach Verfügbarkeit anmietbar
- Alle Zimmer **SEPARAT BEGEHBAR**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 22 | 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 264.900,-
- **ALTBAUWOHNUNG:** Bei Vermietung -> Richtwertmietzins
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebraucht. Es wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **68,69** m²
- **GARTEN:** ca. **35,87** m² - im Innenhof
- **GESCHOSS:** Hochparterre ohne Lift – 15 Stufen sind es vom Hauseingang zur Wohnung, vom Wohnzimmer zum Garten sind es 10 Stufen
- **ZIMMER:** 2
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie ein

Geschirrspüler, eine E-Herd, ein Kühlschrank mit Gefrierfach, einer Abwasch und ein Fenster

- **BADEZIMMER:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch, einem Spiegelschrank und einem Fenster ausgestattet
- **SEPARATES WC:** Ja – mit Fenster
- **VORRAUM:** Ja – mit Fenster
- **RAUMHÖHE:** Ca. 3,20 Meter
- **LIFT:** Nein
- **BARRIEREFREI:** Nein - vom Eingang zur Wohnung sind es 15 Stufen, vom Wohnzimmer zum Garten sind es 10 Stufen
- **KLEINER ALLGEMEINGARTEN:** Ja – kann mitgenutzt werden
- **GARAGENPLATZ:** Je nach Verfügbarkeit anmietbar
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Nein – ev. WM-Anschluss über ein T-Profil beim Waschbecken
- **WASCHKÜCHE:** Ja
- **BÖDEN:** Laminatboden, Fliesen
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung

- **KUNSTSTOFFFENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja - neben der Wohnung mit Fenster
- **FAHRRADABSTELLFLÄCHE/RAUM:** 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
- **NAHERHOLUNGSGEBIET:** 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:** 187 kWh/m²a - **fGEE:** 2,98
- **KLASSE:** E - E

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 264.900,-
- **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 2025

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 214,56** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 102,24** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 21,45** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 338,25** 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**
- **GESAMT:** ca. **EUR 135,98** pro Monat (*inkl. 20 % USt.*)

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <200m

Klinik <150m

Krankenhaus <475m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <200m

Universität <875m

Höhere Schule <650m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <500m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap