

TOP 9 | 3 Zimmer | Komplettküche | U6 Nähe | Altbau



Zimmer 2

Objektnummer: 1454

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 347 24 24



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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN

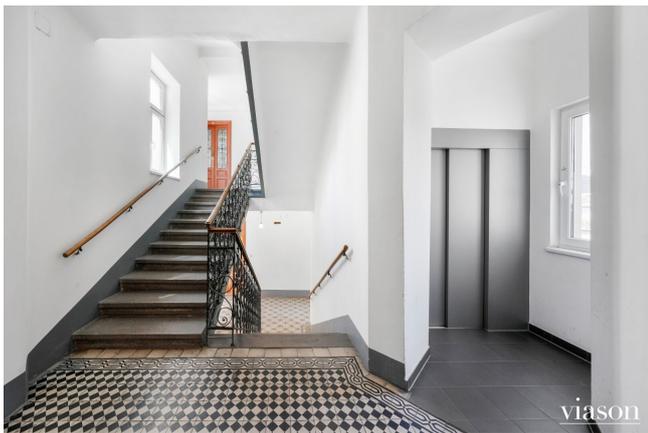
Ein Projekt von
CNQ & OBSIDIAN
Geblergasse 22
1170 Wien
Top 9
Nutzfläche ca. 75,70 m²

- 1 Vorräum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Zimmer 3

Übersicht

Die im Plan dargestellte Maßabmessung ist schematisch und dient ausschließlich zur Orientierung. Diese Darstellungen sind ohne Gewähr zu betrachten. Sämtliche Abstände sind Richtmaße. Planstand: September 2024

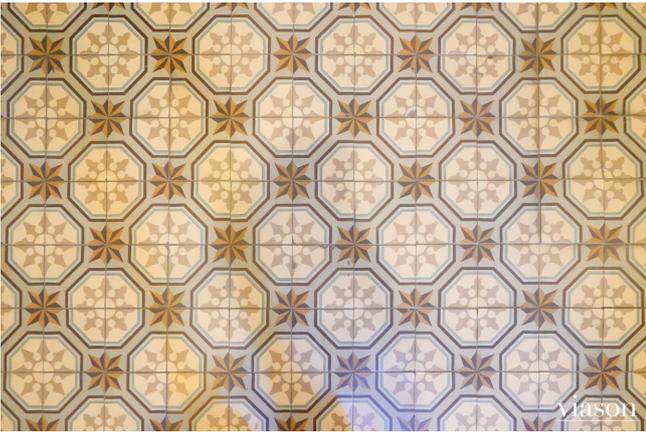












viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?

WIR BERATEN SIE
GERNE KOSTENLOS.

www.viason.at **viason**



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

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D sowie Lageplan Ihrer Immobilie
- Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf allen Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

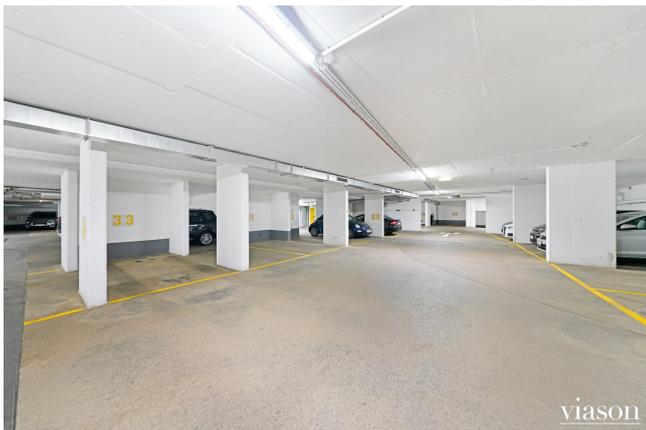
Sie sollten beim
Verkauf einer Immobilie
an viele Dinge denken.



WIR HELFEN IHNEN DABEI!
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason



viason



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

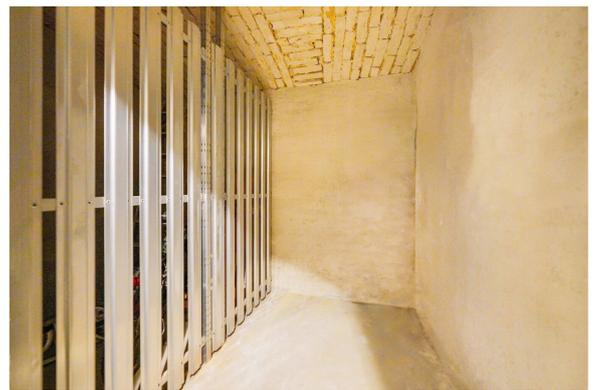
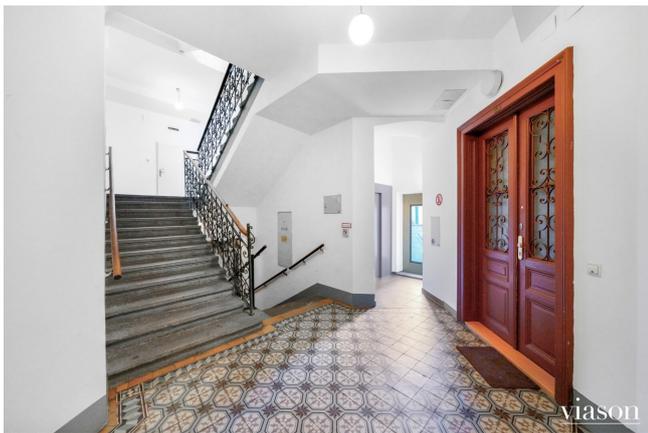
NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



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



Fahrradabstellplatz







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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

CNQ & OBSIDIAN

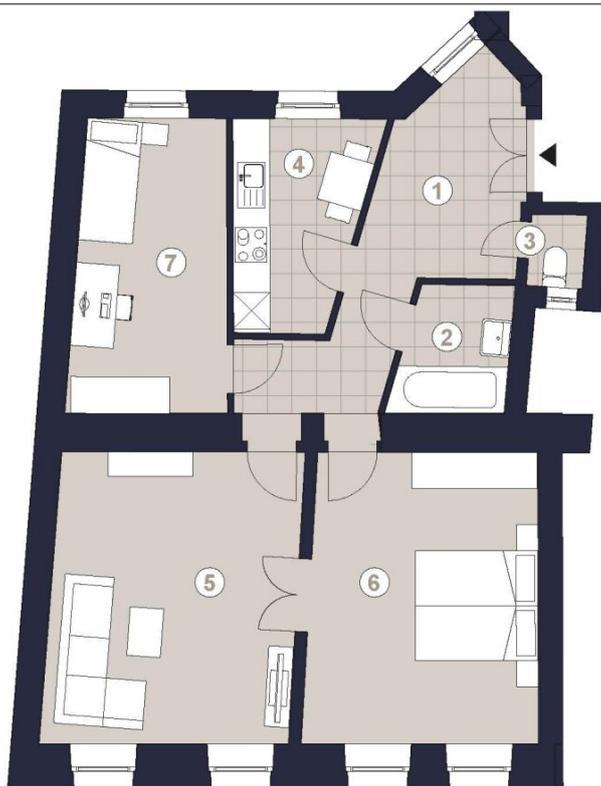
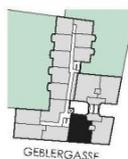
Geblergasse 22
1170 Wien

Top 9

Nutzfläche ca. 75,70 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Zimmer 3

Übersicht



0 1 2 3 4 5



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

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR BERATEN SIE
GERNE KOSTENLOS.

www.viason.at

viason



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

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D sowie Lageplan Ihrer Immobilie
- Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf allen Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

Sie sollten beim
Verkauf einer Immobilie
an viele Dinge denken.



WIR HELFEN IHNEN DABEI!
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 22 | 1170 WIEN | TOP 9 | ALTBAU

GERÄUMIGE 3-ZIMMERWOHNUNG IM ALTBAU IM 17. BEZIRK

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 geräumige **3-Zimmeraltbauwohnung**, 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. **75,70** m² und liegt in einem **Altbau** nord- und südseitig **im 1. Liftstock**. Vom **Vorzimmer** sind das **Badezimmer** mit Badewanne und Waschbecken, Fenster sowie das separate WC, die **Küche mit Fenster**, das **Wohnzimmer** und **zwei Schlafzimmer** begehbar. Die gebrauchte Küche ist mit gebrauchten Einbaugeräten wie einem **Kühlschrank mit Gefriereinheit**, einem großen **Geschirrspüler**, einem **E-Herd** und einer Abwasch ausgestattet. Das Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sind Richtung Geblergasse orientiert. Das zweite Schlafzimmer ist Richtung Norden orientiert.

Ein Kellerabteil 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** (Palffygassee) 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.

Geplant ist die Geblerstraße bis ca. 2025 zu einer hochwertigen Fahrradstraße umzuwandeln.

HIGHLIGHTS

- **ALTBAUWOHNUNG**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **KÜCHE MIT FENSTER**
- Alle Zimmer **SEPARAT BEGEHBAR**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN STADT** der Welt 2024 – Wien
- Badezimmer mit Fenster

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 22 | 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 319.000, -
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gepflegt, es wurde frisch ausgemalt
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **75,70** m²
- **GESCHOSS:** 1. Stock mit Lift
- **ALTBAU:** Ja
- **ZIMMER:** 3
- **LIFT:** Ja
- **BARRIEREFREI:** Nein (Vom Hauseingang zum Lift 3 Stufen)
- **GARAGENPLATZ:** Je nach Verfügbarkeit anmietbar
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie einen großen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Kühlschrank mit Gefriereinheit sowie einer Abwasch

- **BADEZIMMER:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet. Das Badezimmer bietet Platz für eine Waschmaschine die man am Waschbecken anschließen könnte. Weiters verfügt das Badezimmer ein Fenster
- **SEPARATES WC:** Ja, mit Fenster
- **VORRAUM:** Ja, mit Fenster
- **ALLGEMEINGARTEN:** Ja – kann mitgenutzt werden
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – Waschmaschine kann am Waschbecken angeschlossen werden
- **WASCHKÜCHE:** Ja
- **BÖDEN:** Parkett, Fliesen
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung
- **KUNSTSTOFFFENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **KELLERABTEIL:** Ja, steht zur Nutzung zur Verfügung
- **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 (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 Elternleinplatz 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 319.000, -
- **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 217,54** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 103,66,-** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 21,75** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 342,95** pro Monat

Zzgl. Heizkosten und Warmwasserkosten: je nach Verbrauch

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