

**TOP 10 | Geblergasse 24-26 | 2 Zimmer | Innenhoflage | U6  
Nähe | Neubauwohnung | Gemeinschaftsgarten | Küche**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1479**

**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:                   | 44,19 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,39                           |
| Kaufpreis:                    | 215.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 140,06 €                         |
| USt.:                         | 14,01 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia SCHNEITER**

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a  
1010 Wien

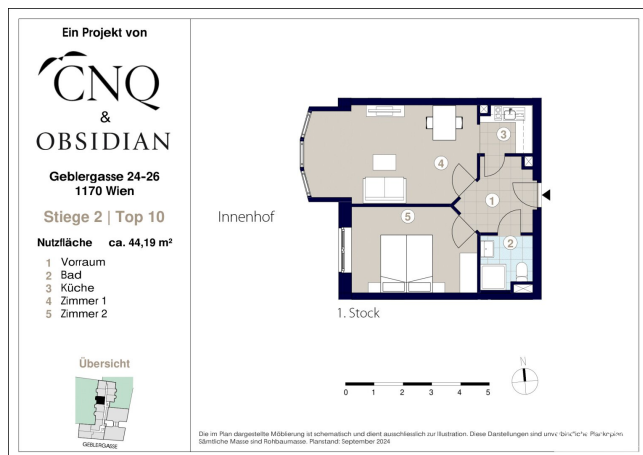


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



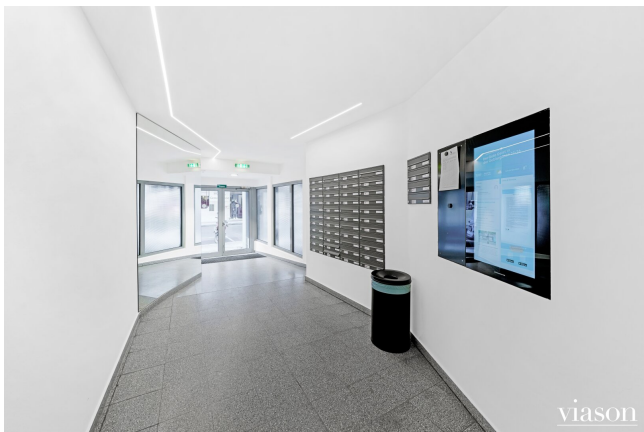
**VIDEO** Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



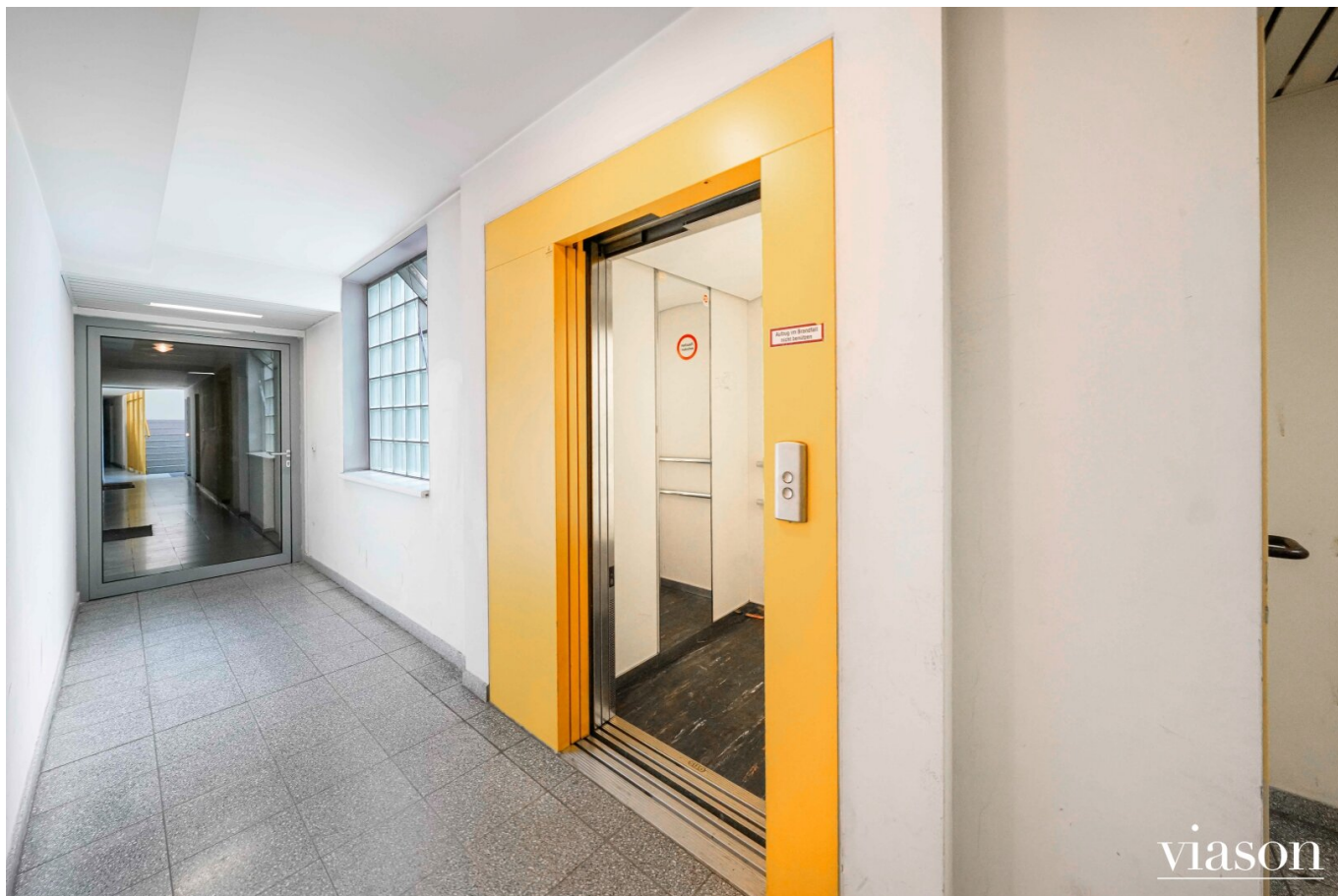
Apartment



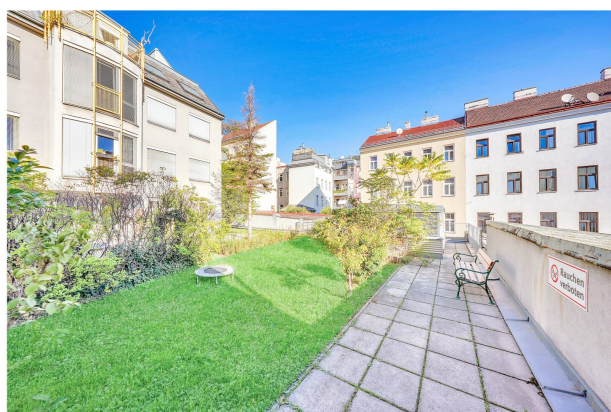
1. Stock - Innenhoflage



**Große Garage** direkt im Haus!  
Garagenplätze nach Verfügbarkeit anmietbar  
Drittanbieter



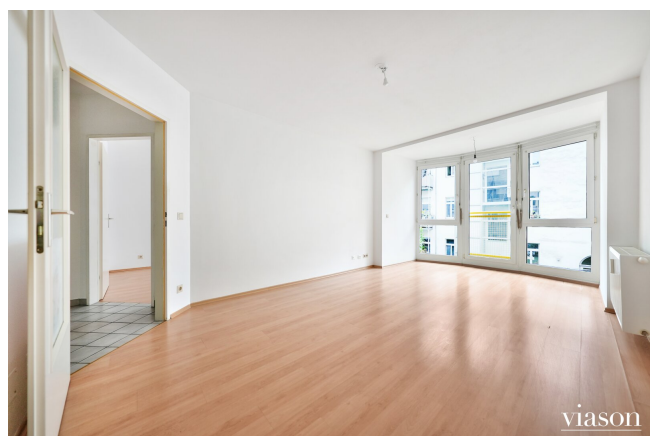
viason

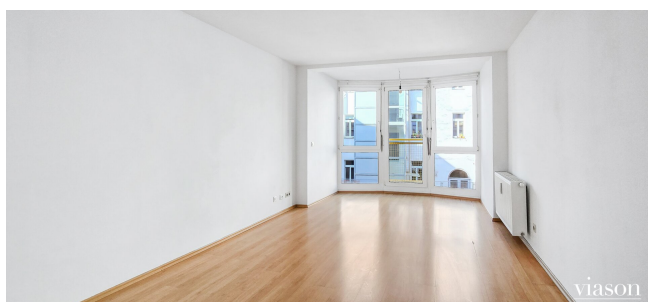


Gemeinschaftsgarten mit "Bankerl"

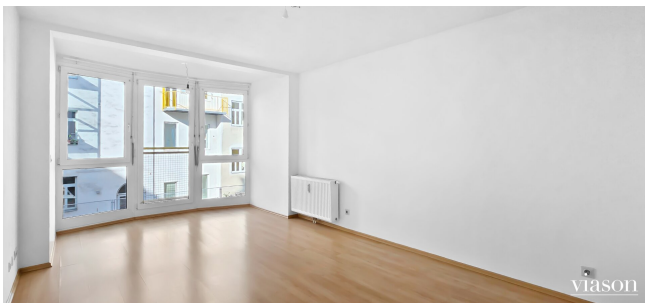


viason





Blick vom Wohnzimmer in den Innenhof







VIDEO

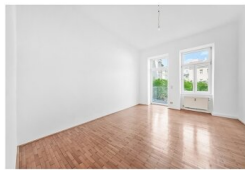


3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS





Blick vom Schlafzimmer in den Innenhof





**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



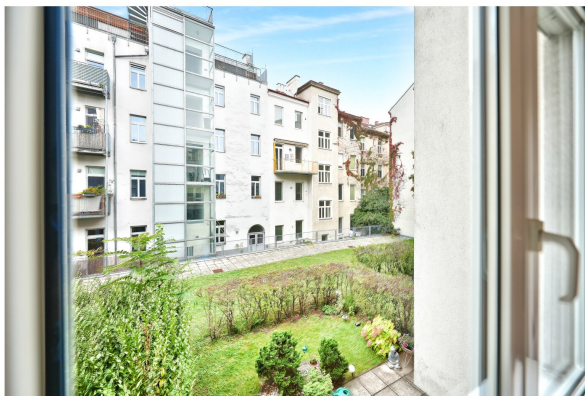
**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?**

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

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

**viason**

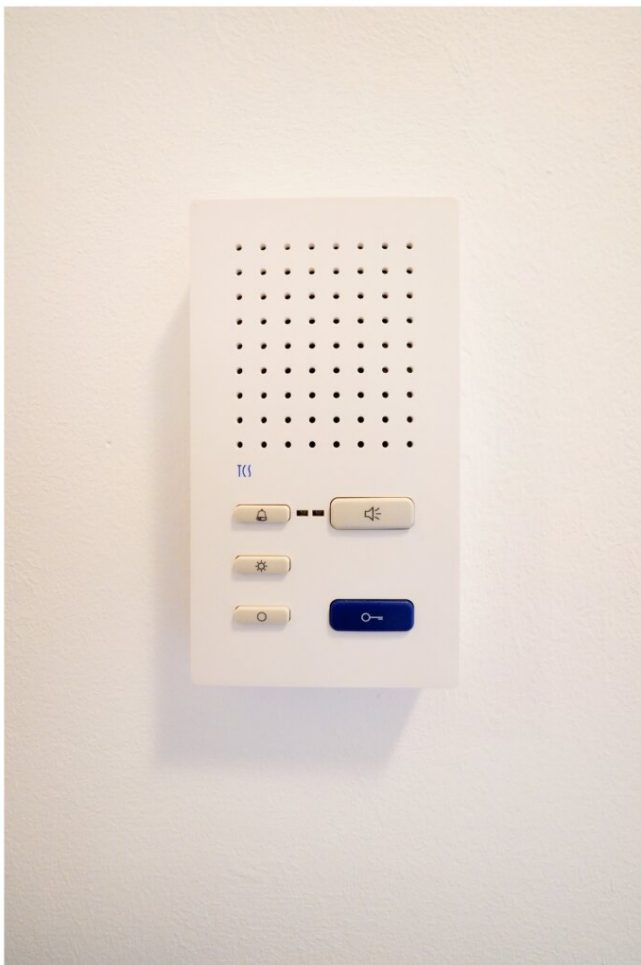




Blick vom Schlafzimmer in den Innenhof



Elektro  
Sicherungskasten



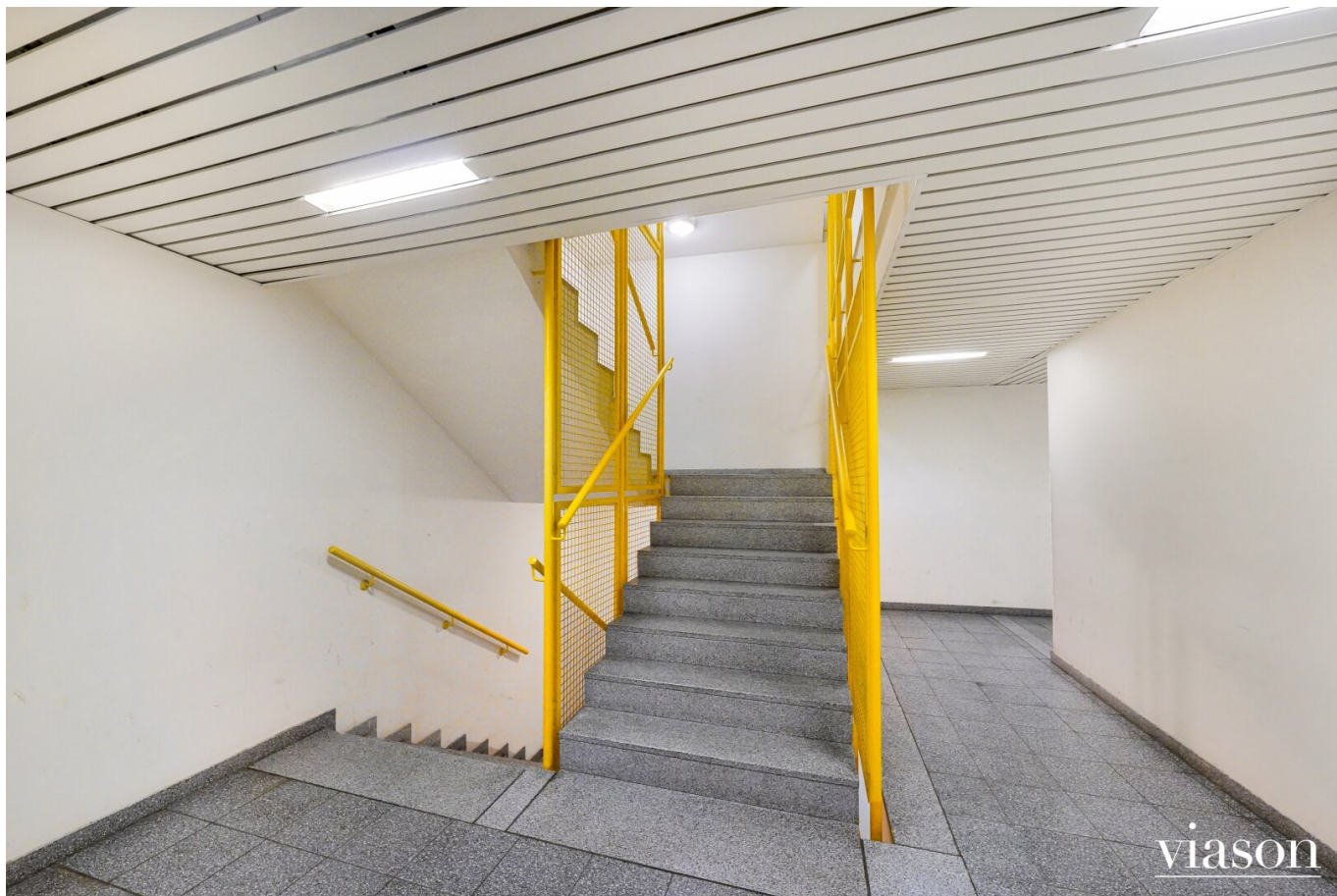
# Gegensprechanlage



Fahrradabstellplatz



Waschküche Geblergasse





- 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 24-26  
1170 Wien

Stiege 2 | Top 10

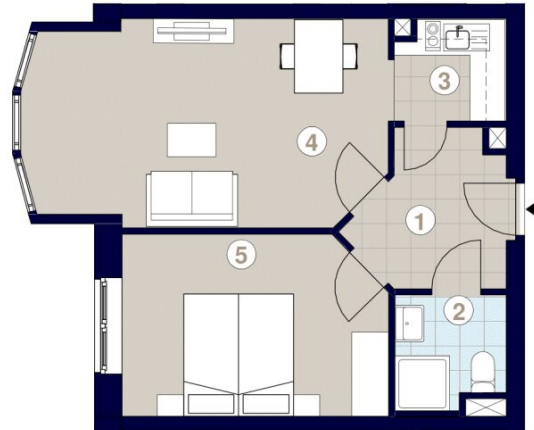
Nutzfläche ca. 44,19 m<sup>2</sup>

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

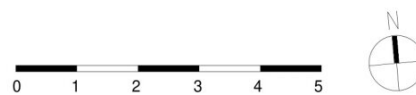
## Übersicht



Innenhof



1. Stock



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





VIDEO

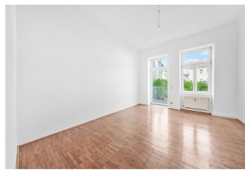


3D PLAN



Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



Sie überlegen Ihre  
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



**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.*

## Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 24-26 | 1170 WIEN | Stg. 2 – TOP 10 | NEUBAU

CHARMANTE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IN HOFLAGE IM 17. BEZIRK

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

<https://player.vimeo.com/video/1127462882?badge=0&>

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weiter geleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen.

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

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>

Zum Verkauf steht diese gebrauchte Eigentumswohnung, welche sofort bezugsfertig ist. Die Wohnung ist **barrierefrei** zugänglich.

Die Wohnung verfügt über eine effizient genutzte Wohnfläche von ca. **44,19** m<sup>2</sup> und befindet sich in einem **Neubau** im **1. Stock**. Die **West-Ausrichtung** der Wohnräume und die großen Fenster im Wohnzimmer sorgen für eine angenehme Wohn-Atmosphäre.

- Das funktionale **Badezimmer** ist ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC.
- Die gebrauchte **Küche** ist mit einer Abwasch, einem E-Herd (2 Kochfelder), einem kleinen Geschirrspüler, einer Mikrowelle, einem kleinen Kühlschrank mit Gefrierfach und einem Warmwasseruntertischspeicher ausgestattet.

Ein **Einlagerungsraum** zur Nutzung ist vorhanden.

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

Ein kleiner **Gemeinschaftsgarten (Allgemeingarten)** steht zur Nutzung dem Eigentümer zur Verfügung. Ein **Fahrrad-Kinderwagenabstellraum** 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. 3 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in **6 Stationen** bei der **U2 Schottentor**. Zur **Straßenbahn 44** sind es ca. 4 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 **Jägerbad** liegt ca. 5 Gehminuten

entfernt, der **Pezzipark** liegt ca. 7 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 43 ist **Neuwaldegg/Pötzleinsdorf** gut erreichbar.

In ca. **4 Gehminuten** entfernt liegt der **INTERSPAR-MARKT** und eine **Apotheke** in der Jörgerstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein **BILLA-PLUS-MARKT** liegt ca. 10 Gehminuten in der Geblergasse entfernt. 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 ca. 2025 zu einer hochwertigen Fahrradstraße umzuwandeln.

## HIGHLIGHTS

- **INNENHOFLAGE**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **GROSSE FENSTERFLÄCHEN IM WOHNZIMMER**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 24-26 I 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 215.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebraucht
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **44,19** m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** 1. Stock
- **NEUBAU:** Ja
- **ZIMMER:** 2
- **BARRIEREFREI:** Ja, die Wohnung ist barrierefrei begehbar
- **GARAGENPLATZ:** Ja, je nach Verfügbarkeit, anmietbar
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie ein E-Herd (2 Kochfelder), ein kleiner Geschirrspüler, ein kleiner Kühlschrank mit Gefrierfach, eine Abwasch und ein Elektro-Warmwasseruntertischspeicher
- **BADEZIMMER UND WC:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.
- **SEPARATES WC:** Nein
- **VORRAUM:** Ja

- **ALLGEMEINGARTEN:** Ja – kann mitgenutzt werden
- **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 – Zur Nutzung vorhanden
- **FAHRRAD- u. KINDERWAGENABSTELLRAUM:** Ja
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** In ca. 4 Gehminuten entfernt liegt der INTERSPAR-MARKT und eine Apotheke in der Jörgerstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein BILLA-PLUS-MARKT liegt ca. 10 Gehminuten in der Geblergasse entfernt. Ein HOFER-MARKT liegt in der Ottakringer Str. (ca. 3 Gehminuten), ein weiterer HOFER-MARKT liegt in der Hernalser Hauptstraße, ca. 4 Gehminuten entfernt
- **Naherholungsgebiete:** Zum Hernalser Gymnasium Geblergasse sind es ca. 5 Gehminuten, zum Adelheid-Popp-Park sind es ca. 8 Gehminuten. Das Jägerbad liegt

ca. 5 Gehminuten entfernt, 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. 3 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in 6 Stationen bei der U2 Schottentor. Zur Straßenbahn 44 sind es ca. 4 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 215.000,-
- **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 2025

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 140,06** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE allg.:** ca. **EUR 46,06** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 20,68** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 14,01** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 220,81** pro Monat

## MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN WOHNUNG STAND 09/2025

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG:** ca. **EUR 53,03** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSER:** ca. **EUR 22,10** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN:** ca. **EUR 13,26** pro Monat
- **GESAMT:** ca. **EUR 88,39** pro Monat (inkl. 20 % USt./inkl. 10% USt.)

**Zzgl. MONATLICHE STROMKOSTEN:** 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 <325m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap