

Altbaufeling. Neubaustandard.



Objektnummer: 253

Eine Immobilie von RPI Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	510.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

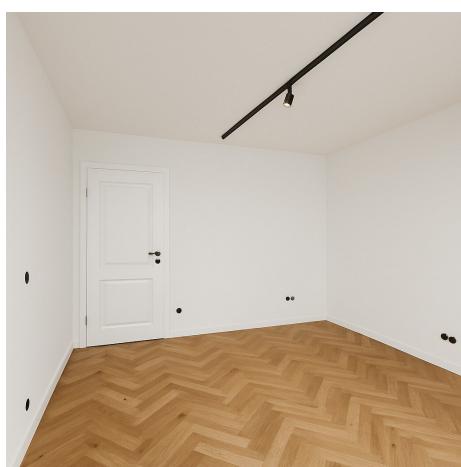


Alexander Prendinger

RPI Real GmbH
Neulinggasse 6
1030 Wien

T + 43 664 522 74 22







Geblergasse 101
1170 Wien



TOP 4

Wohnnutzfläche: **82,45 m²**
Terrasse + Loggia: **12,88 + 3,29 m²**

1	Vorraum	3,16 m ²	5	Zimmer	14,48 m ²
2	Wohnküche	24,46 m ²	6	Zimmer	22,79 m ²
3	WC	2,5 m ²	7	Bad	7,03 m ²
4	Vorraum	7,66 m ²			

Objektbeschreibung

In der **Geblergasse 101** entsteht ein hochwertig generalsaniertes Zinshaus mit **17 modernen Wohneinheiten**. Der Altbaucharme bleibt erhalten, während Steigleitungen, Allgemeinflächen und Keller vollständig erneuert sowie ein neuer Personenaufzug eingebaut werden.

Die Wohnungen überzeugen mit **erstklassiger Ausstattung, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**, hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einem **durchdachten Raumkonzept**. Eine **zentrale Luftwärmepumpe** sorgt ganzjährig für effizienten Wohnkomfort.

Im Keller stehen **Kellerabteile** sowie ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** zur Verfügung.

Diese attraktive **3-Zimmer-Terrassenwohnung** überzeugt mit einer großzügigen, offen gestalteten Wohnküche und dem direkten Zugang zur angrenzenden Freifläche. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer runden das Raumangebot ab.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das WC ist separat. Dank der Möglichkeit zur **Querlüftung** lässt sich die Wohnung optimal natürlich belüften – ein großer Pluspunkt für Wohnkomfort und Raumklima.

Besonders praktisch: Die Wohnung kann gemäß Wohnungseigentumsvertrag **auch als Praxis genutzt** oder für **Kurzzeitvermietungen** eingesetzt werden.

Entdecken Sie alle unsere aktuellen Projekte im 17. Bezirk auf [www.hernalis-immobilien.at](http://www.hernals-immobilien.at)

Hier finden Sie detaillierte Informationen zu Ausstattung, Grundrissen und verfügbaren Einheiten.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap