

**Altbaufeeeling. Neubaustandard.**



**Objektnummer: 253**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Prendinger**

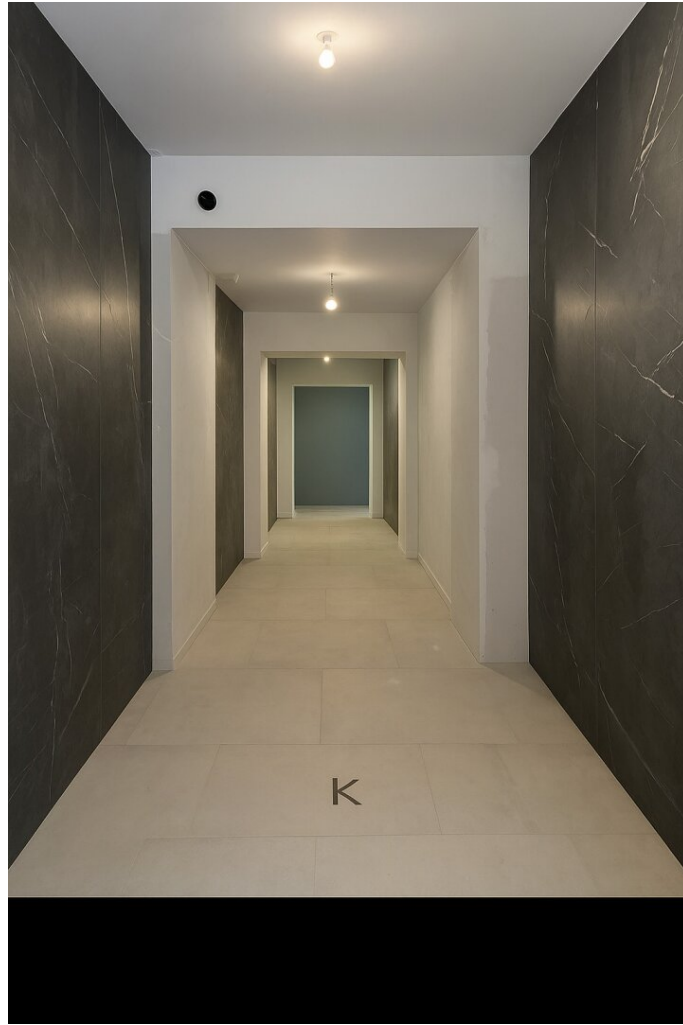
RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien

T + 43 664 522 74 22

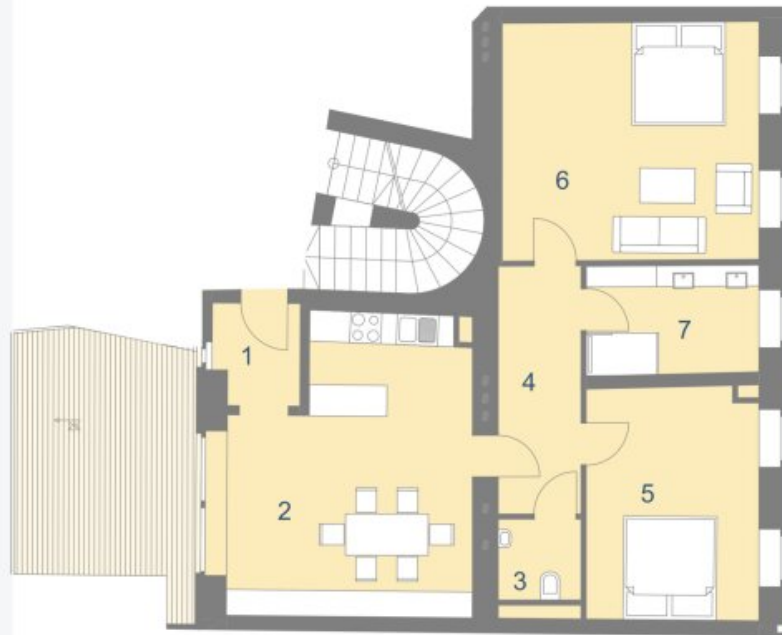








  
Geblergasse 101  
1170 Wien



## TOP 4

Wohnnutzfläche: 82,45 m<sup>2</sup>  
Terrasse + Loggia: 12,88 + 3,29 m<sup>2</sup>

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

## 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.hernals-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