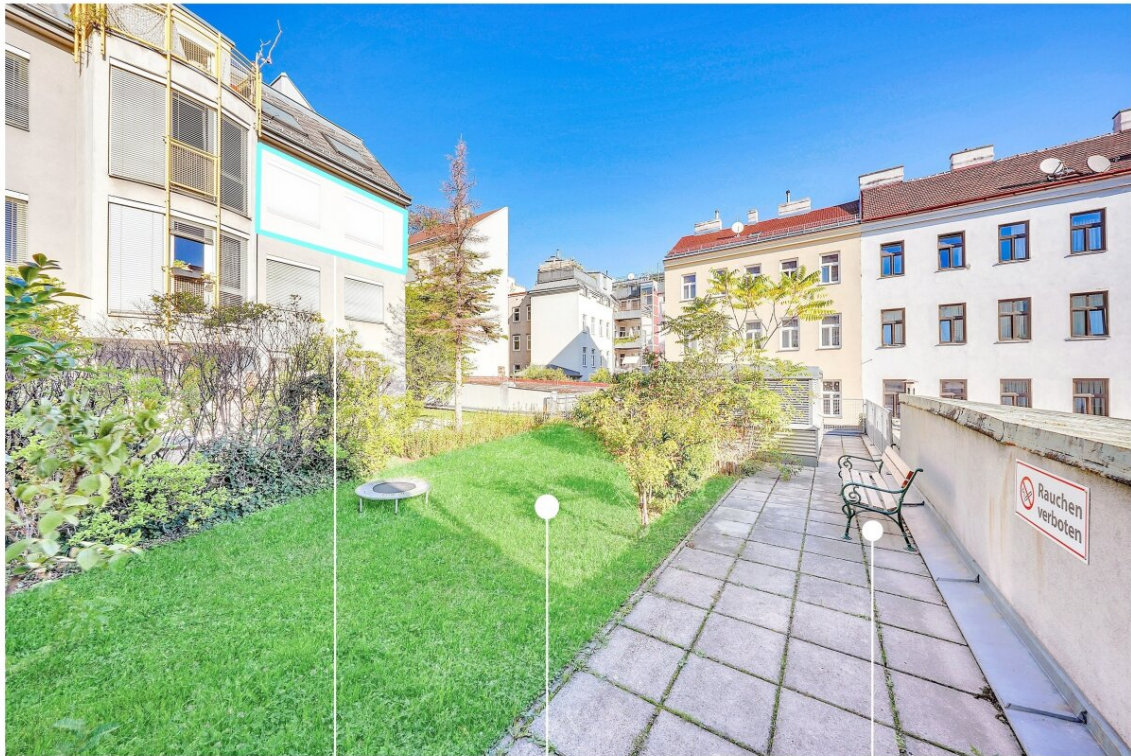


**TOP 19b | 2 Zimmer | 2. Stock | Gemeinschaftsgarten |
Komplettküche | Innenhoflage | U6 Nähe | Neubau**



Gemeinschaftsgarten

"Bankerl im Garten"

Lage der Wohnung = 2. Stock = reine Innenhoflage

Lage der Wohnung

Objektnummer: 1500

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:	34,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	113,24 €
USt.:	11,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

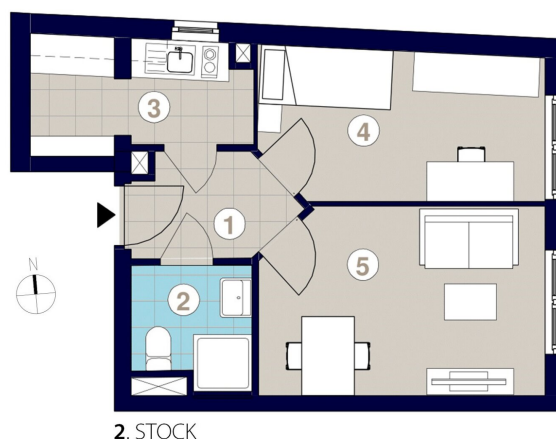
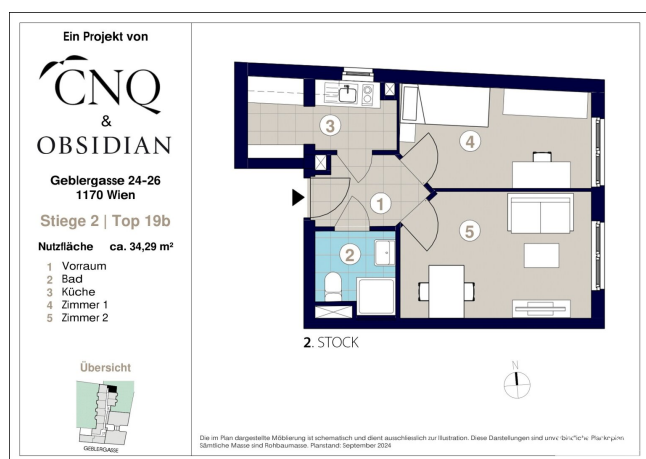


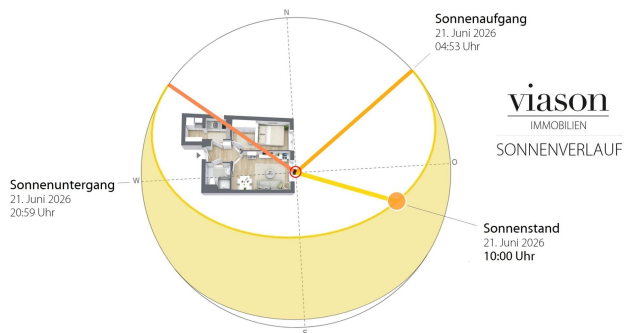
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

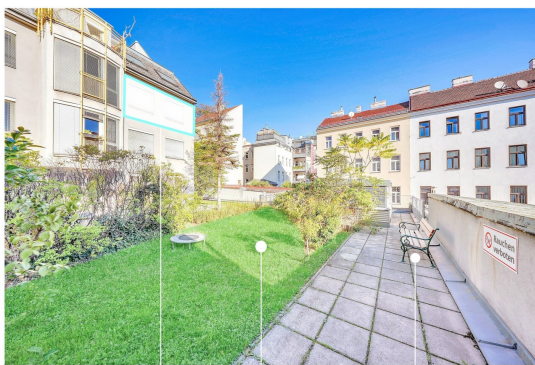
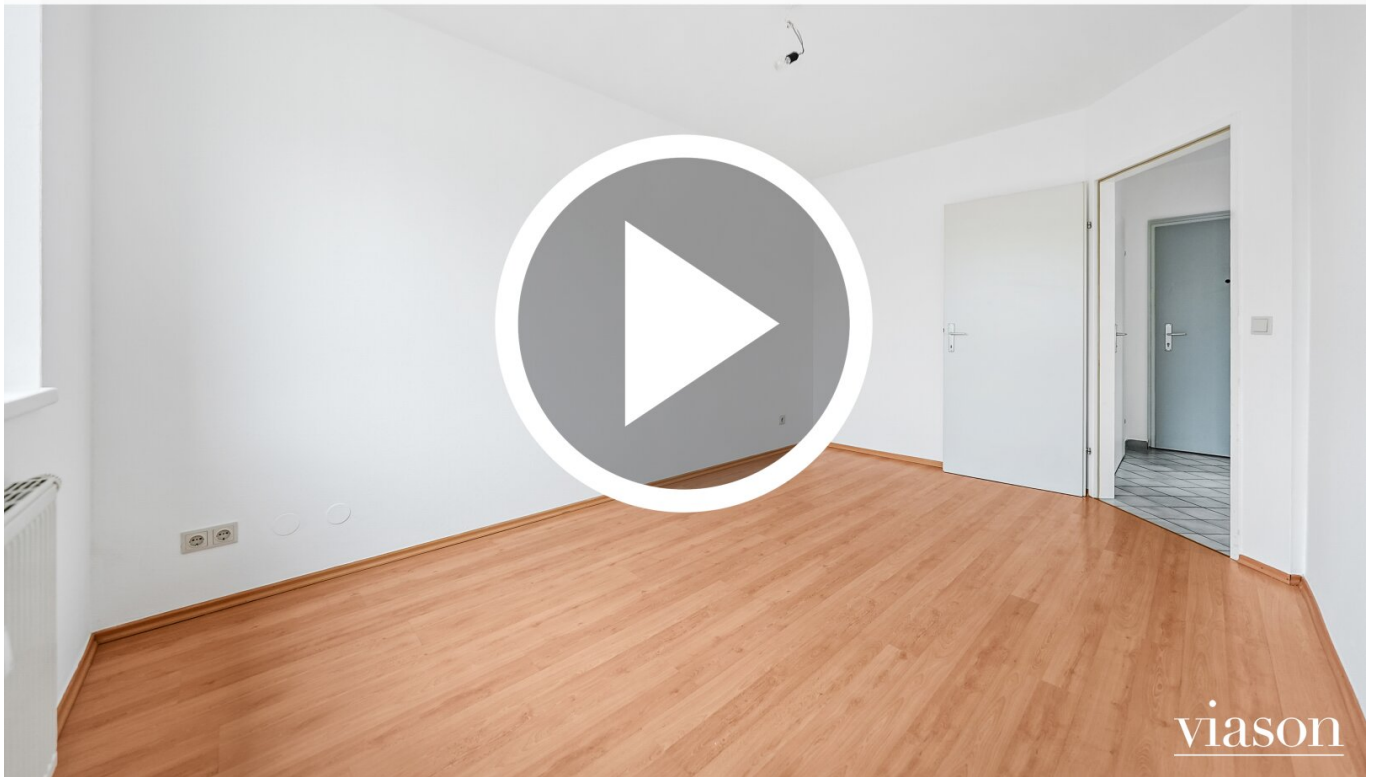


viason
IMMOBILIEN





VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Gemeinschaftsgarten "Bankerl im Garten"

Lage der Wohnung = 2. Stock = reine Innenhoflage









Reine Innenhoflage - 2. Stock





viason



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING

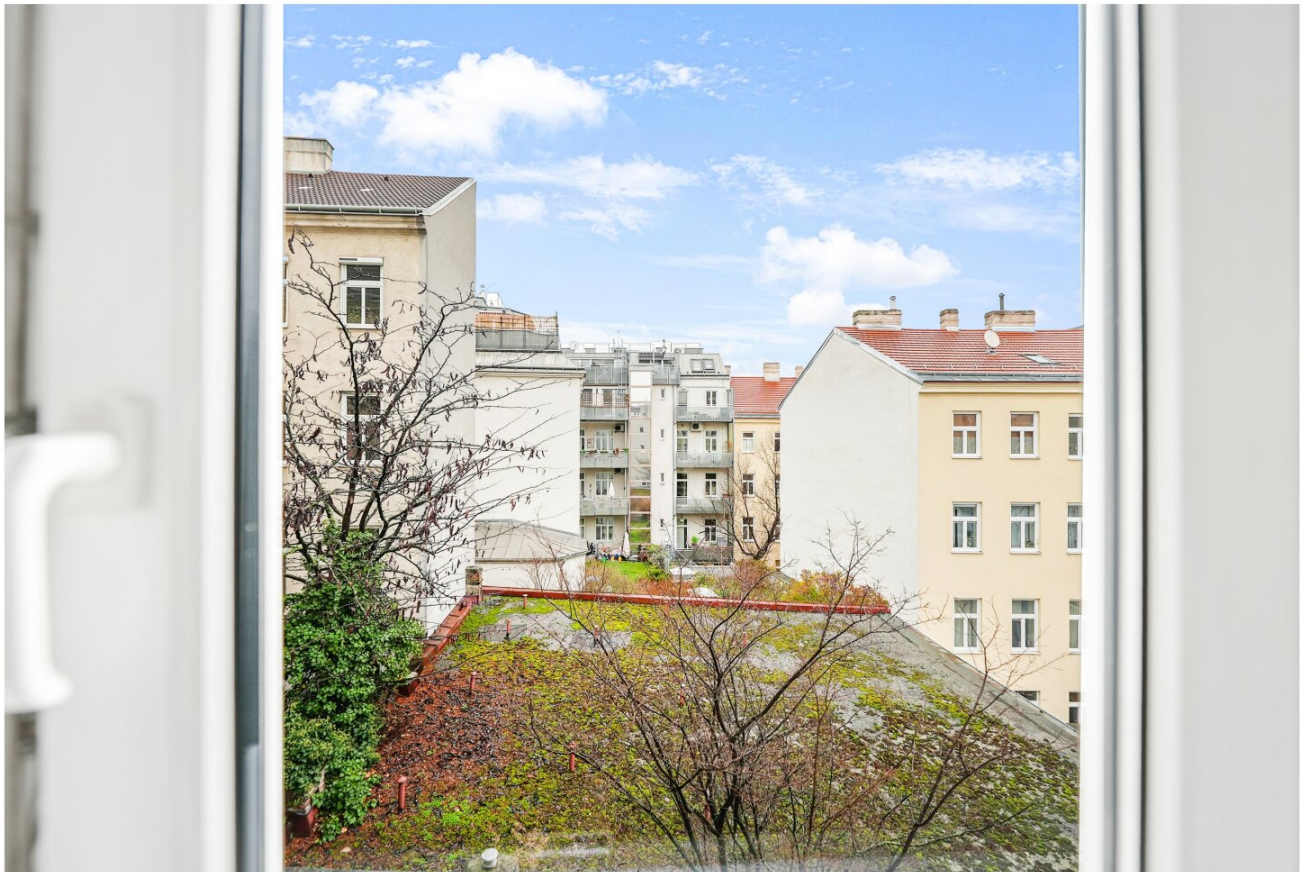


TOP FOTOS



viason





Blick Küchenfenster



Elektro-
Sicherungskasten







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

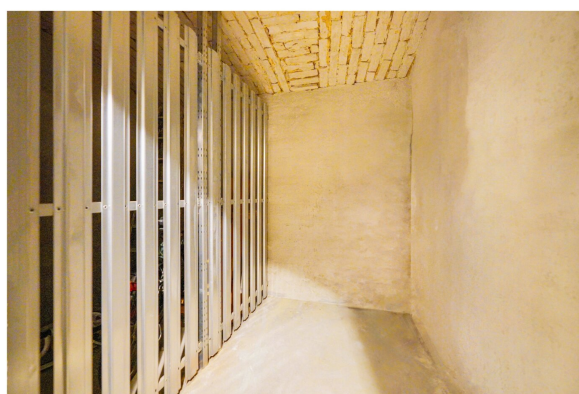
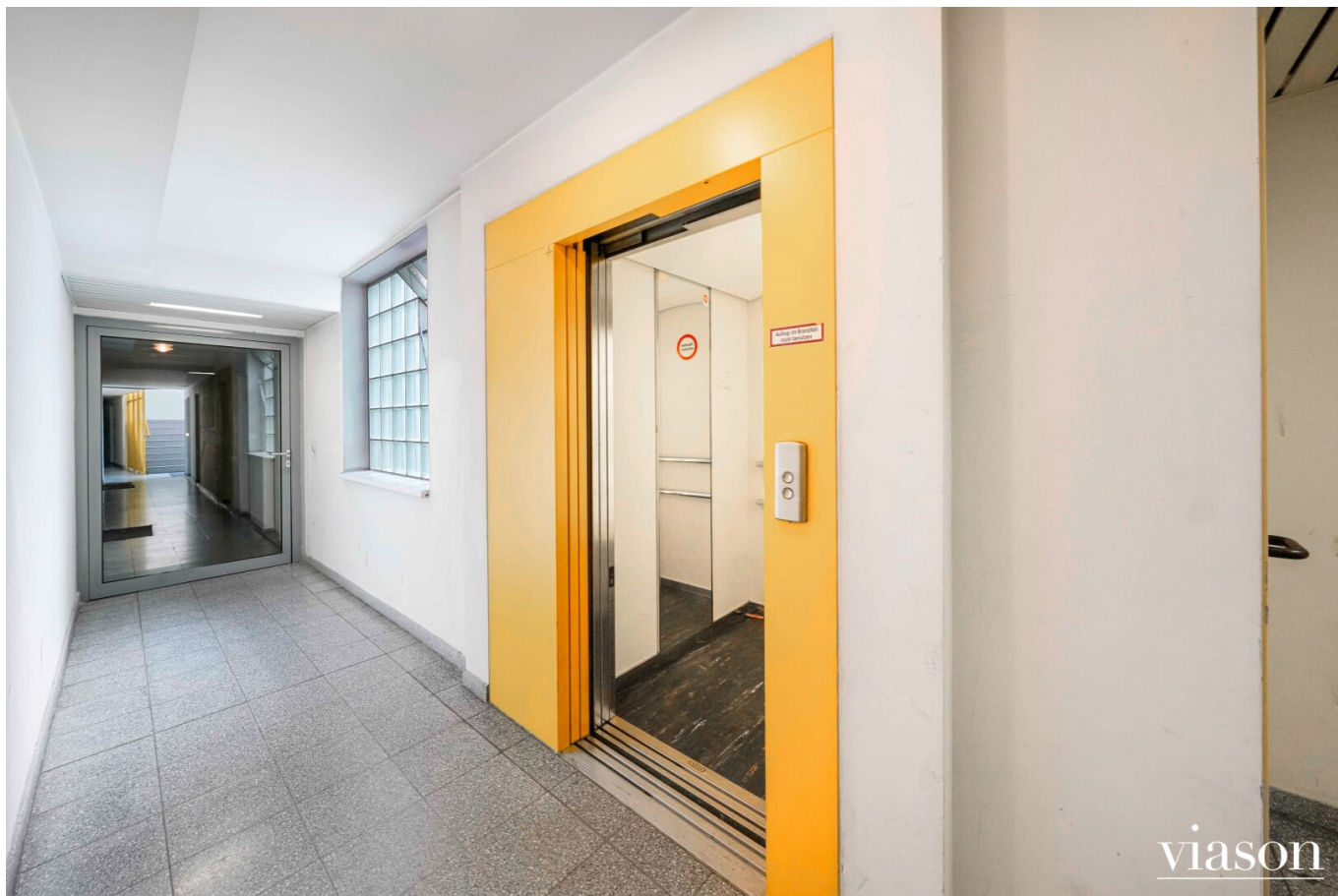


Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

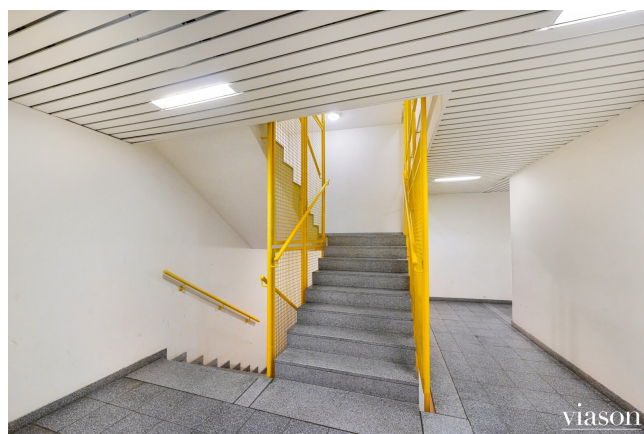
WIR MACHEN DAS FÜR SIE

www.vivonomat.at | office@vivonomat.at | +43 20 200 25 330
Goldenes Quartier | Tuschlauberg 7a | 1010 Wien

vivonomat
IMMOBILIEN



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





Fahrradabstellplatz



Waschküche Geblergasse



Große Garage direkt im Haus!
Garagenplätze nach Verfügbarkeit anmietbar
Drittanbieter



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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

CNQ & OBSIDIAN

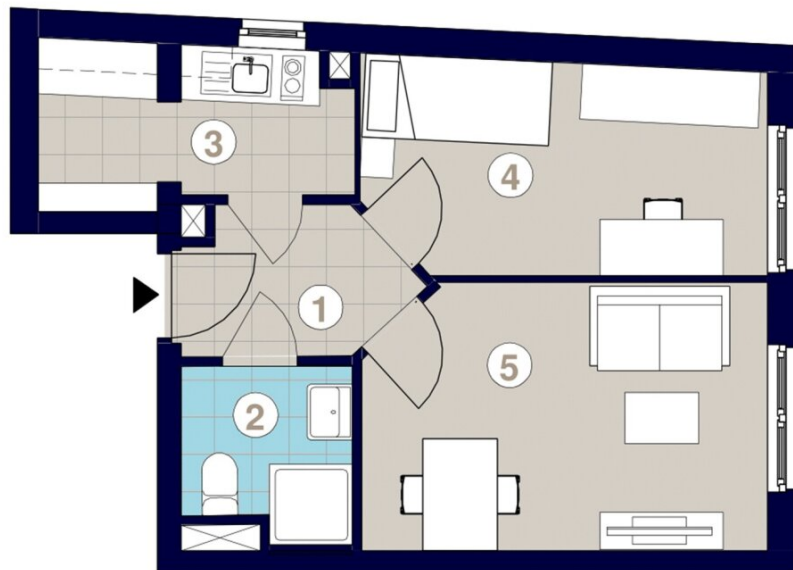
Geblergasse 24-26
1170 Wien

Stiege 2 | Top 19b

Nutzfläche ca. 34,29 m²

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

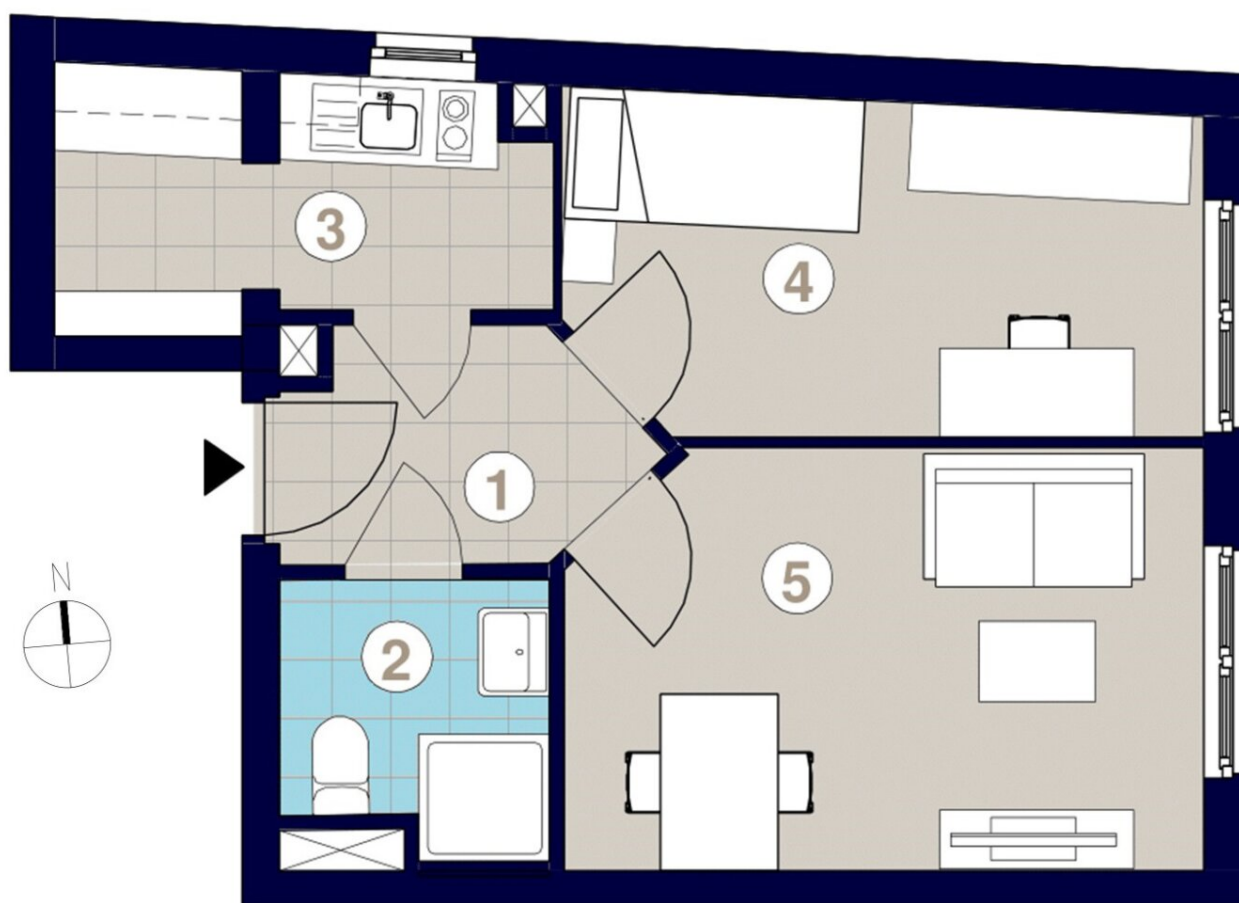
Übersicht



2. 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



2. STOCK





VIDEO

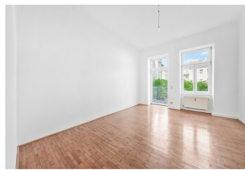


3D PLAN



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.*

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.*

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 24-26 | 1170 WIEN | Stiege 2 Top 19b | NEUBAU

GERÄUMIGE 2-ZIMMERWOHNUNG IN HOFLAGE IM 17. BEZIRK

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

<https://player.vimeo.com/video/1144455555?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. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

www.schipits.at, rene.schipits@schipits.at, [+436604702020](tel:+436604702020)

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** (Checkboxes 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-verkaeuer>

Sie sind auf der Suche nach einer **hellen 2-Zimmer-Wohnung** in attraktiver **Innenhoflage des 17. Bezirks**? Dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein!

Diese charmante **ostseitige** Eigentumswohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines **Neubaus** und bietet auf ca. **34,29 m²** eine durchdachte Raumaufteilung. Sämtliche Räume sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar:

Das **Badezimmer** ist mit Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und WC ausgestattet.

Die **Küche** verfügt über ein Fenster und funktionaler Einbauküche samt Geräten (kleiner Kühlschrank mit Gefrierfach, kleiner Geschirrspüler, E-Herd (2 Kochfelder) und Abwasch mit Elektrowarmwasser-Untertischspeicher).

Das **Wohnzimmer** überzeugt mit einer klaren, gut nutzbaren Raumstruktur und bietet Platz für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Das **Schlafzimmer** ist separat begehbar und eignet sich ideal als persönlicher Rückzugs- und Erholungsraum.

Die Wohnung wird mittels **Gas-Zentralheizung** beheizt. Ein **Einlagerungsraum** zur Nutzung ist vorhanden.

Ein kleiner **Gemeinschaftsgarten (Allgemeingarten)** steht zur Nutzung dem Eigentümer zur Verfügung. Ein **Fahrradabstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

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.

HIGHLIGHTS

- **REINE INNENHOFLAGE (!)**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **KÜCHE MIT FENSTER**
- Alle Zimmer **SEPARAT BEGEHBAR**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 24-26 | 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 189.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gepflegt, es wurde frisch ausgemalt
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 34,29 m²
- **GESCHOSS:** 2. Stock mit Lift
- **NEUBAU:** Ja – ca. 1998
- **ZIMMER:** 2
- **LIFT:** Ja
- **BARRIEREFREI:** Ja
- **GARAGENPLATZ:** Ja, je nach Verfügbarkeit anmietbar
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie ein kleiner Geschirrspüler, eine E-Herd, ein Kühlschrank sowie einer Abwasch und ein Elektro-Warmwasseruntertischspeicher
- **BADEZIMMER UND WC:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschtisch mit Spiegelschrank 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
- **FAHRRADABSTELLFLÄCHE:** 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 Elterleinplatz 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 189.000,-
- **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 113,24** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 16,72** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE ALLG:** ca. **EUR 37,24** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 11,33** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 178,53** pro Monat

MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSER-KOSTEN WOHNUNG STAND 2025

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG:** ca. **EUR 41,15** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSER:** ca. **EUR 17,15** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN:** ca. **EUR 10,29** pro Monat

- **GESAMT BRUTTO:** ca. **EUR 68,59** pro Monat (inkl.USt.)

Zzgl. Stromkosten Wohnung: 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