

**2 Zimmer I Reine Innenhoflage I U6 Nähe I
Neubauwohnung I Gemeinschaftsgarten I Küche**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1529

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:	45,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	147,00 €
USt.:	14,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

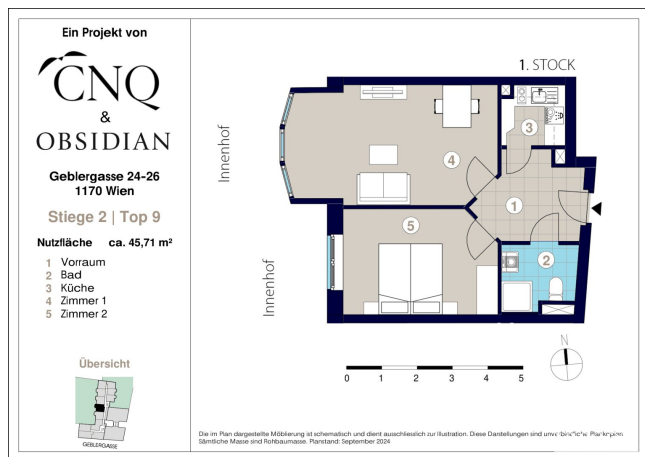


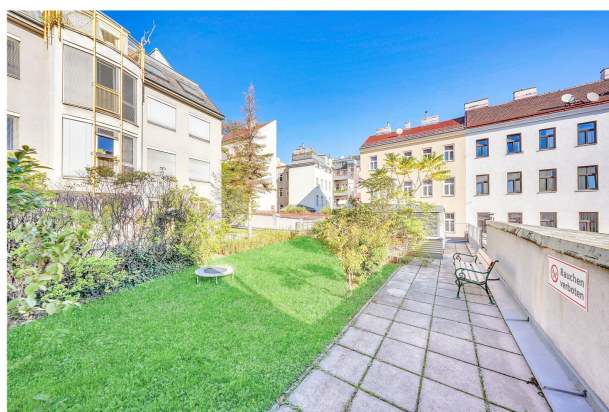
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

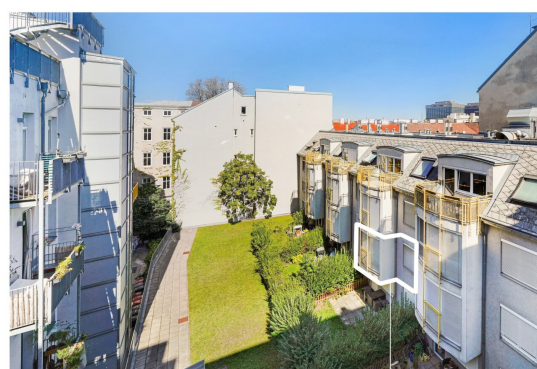


viason
IMMOBILIEN

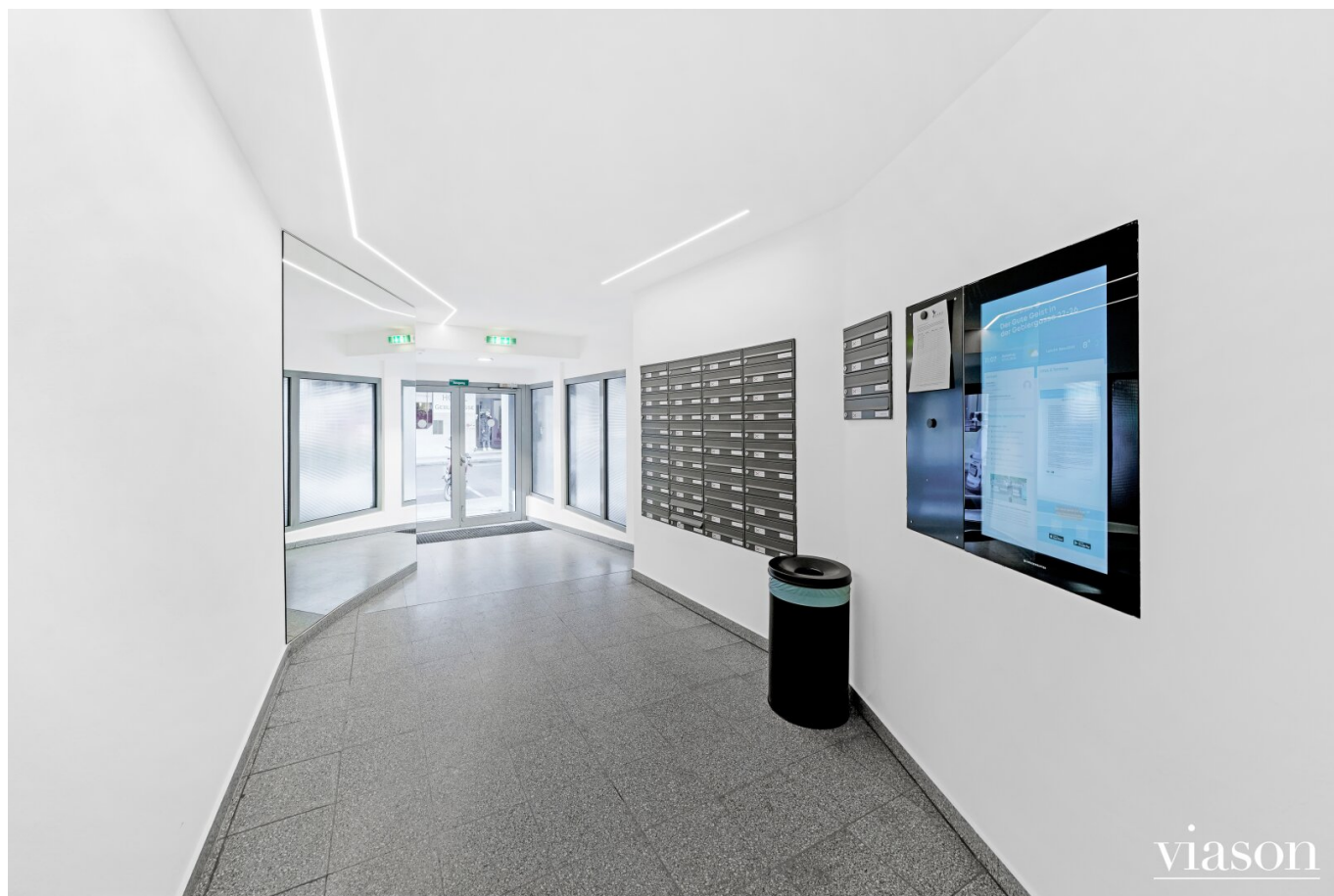




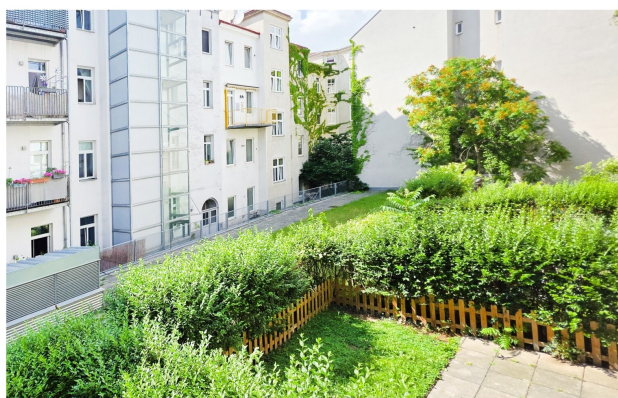
Gemeinschaftsgarten mit "Bankerl"



1. Stock | Reine Innenhoflage







1. Stock - Innenhoflage





Blick Wohnzimmer



viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre
Immobilie 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
- **GRUNDRISS** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen

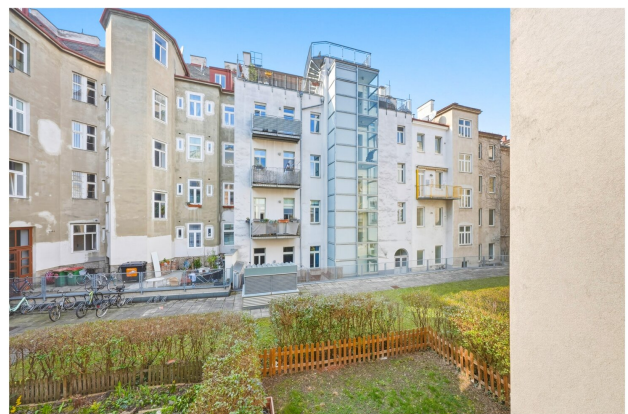
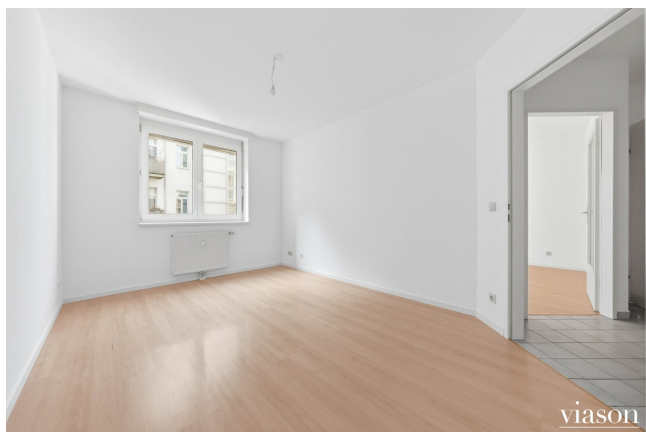


Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

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

viason



Blick Schlafzimmer



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

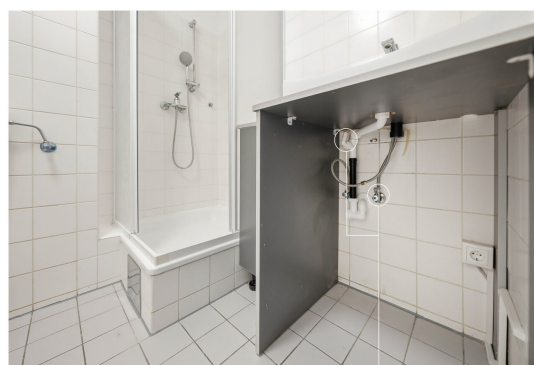
NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



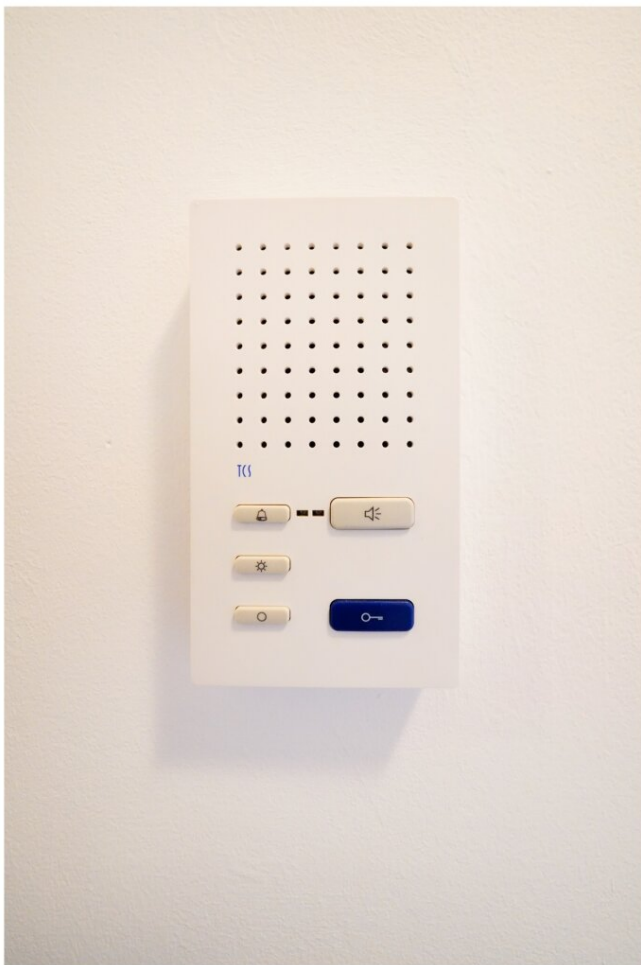
VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



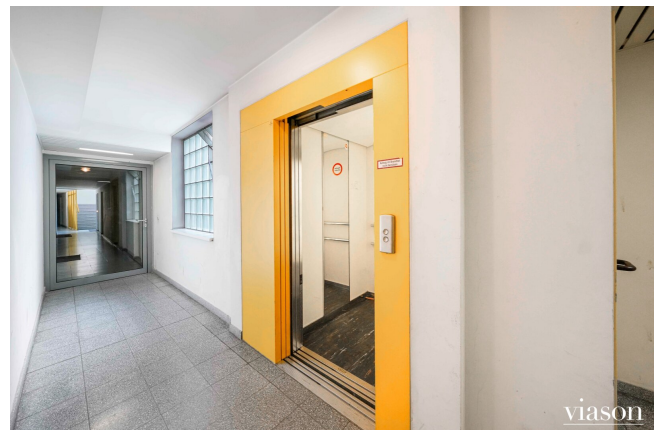
Waschmaschinenanschlussmöglichkeit
im Badezimmer



Gegensprechanlage

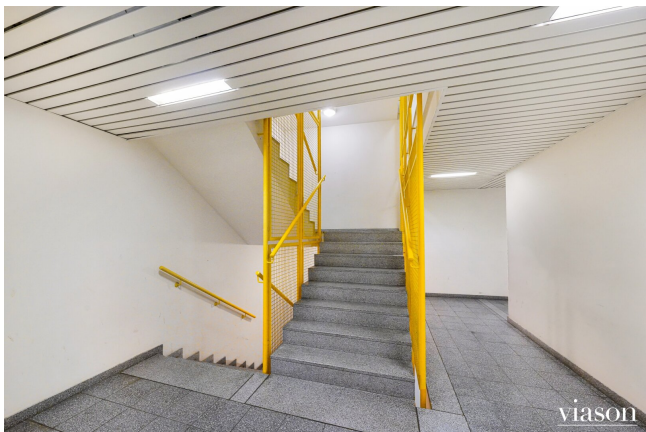


Elektro-Sicherungskasten





Fahrradabstellplatz



Große Garage direkt im Haus!
Garagenplätze nach Verfügbarkeit anmietbar
Drittanbieter



Waschküche Geblergasse



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- 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 9

Nutzfläche ca. 45,71 m²

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

Übersicht

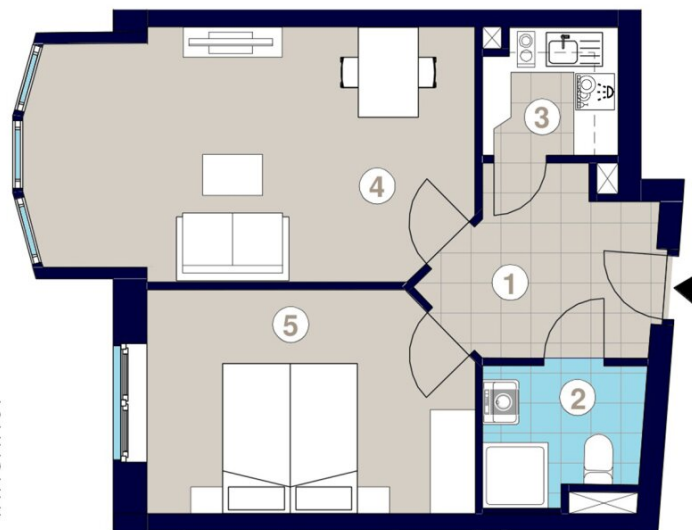


GEBLERGASSE

Innenhof

Innenhof

1. STOCK



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





Sie überlegen Ihre
Immobilie 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.*



VIDEO

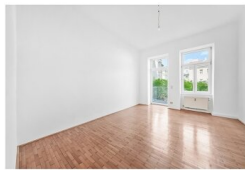


3D PLAN



Nr. 1

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



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 24-26 | 1170 WIEN | Stg. 2 – TOP 9 | NEUBAU

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

<https://player.vimeo.com/video/1175075814?badge=0&>

CHARMANTE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IN REINER INNENHOFLAGE IM 17. BEZIRK

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.

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 weitergeleitet 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)

Sie möchten Ihre Immobilie **VERKAUFEN** oder möchten uns an Freunde und Bekannte weiterempfehlen? Infos zu unseren Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

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. **45,71** m² und befindet sich in einem **Neubau** im **1. Stock** mit Lift in einer reinen **Innenhoflage**. 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, einem Heizkörper sowie einer Waschmaschinenanschlussmöglichkeit unter dem Waschbecken.
- Die gebrauchte **Küche** ist mit einer Abwasch, einem E-Herd (2 Kochfelder), einem kleinen Geschirrspüler, 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 **Fahrradwagenabstellraum** 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** (Palffygasse) 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**
- **GROSSE FENSTERFLÄCHEN IM WOHNZIMMER**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 24-26 | 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 219.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebraucht
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **45,71** m²
- **GESCHOSS:** 1. Stock
- **LIFT:** Ja
- **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,

einem WC sowie einem Heizkörper und einer Waschmaschinenanschlussmöglichkeit unter dem Waschbecken.

- **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 219.000,-
- **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, Kantgasse 1, 1010 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 2026

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 147,00** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE allg.:** ca. **EUR 34,30** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE Hzg.:** ca. **EUR 21,56** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 14,70** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 217,56** pro Monat

MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN WOHNUNG STAND 2026

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZKOSTEN:** ca. **EUR 54,85** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSERKOSTEN:** ca. **EUR 22,86** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN.:** ca. **EUR 13,71** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 91,42** pro Monat inkl. MwSt

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