

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



Innenhof

**Objektnummer: 1552**

**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:	44,24 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:	219.000,00 €
Betriebskosten:	138,00 €
USt.:	13,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sonam 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

Ein Projekt von  
**CNQ & OBSIDIAN**  
Geblergasse 24-26  
1170 Wien  
Stiege 2 | Top 18  
Nutzfläche ca. 44,24 m<sup>2</sup>

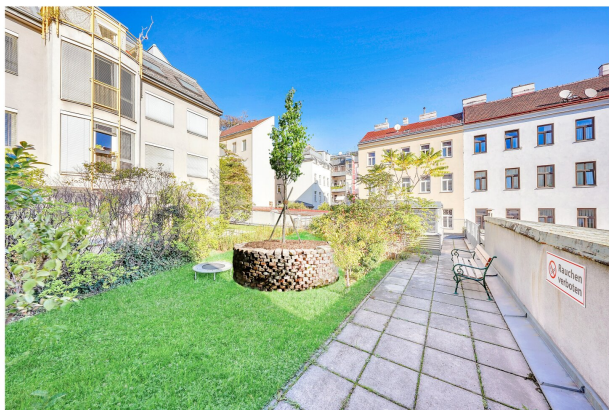
- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 Zimmer 1
- 5 Zimmer 2

Übersicht

2. STOCK

Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind ohne Gewähr. Für Irrtümer, sämtliche Masse sind Hofbaumasste. Planstand: September 2024



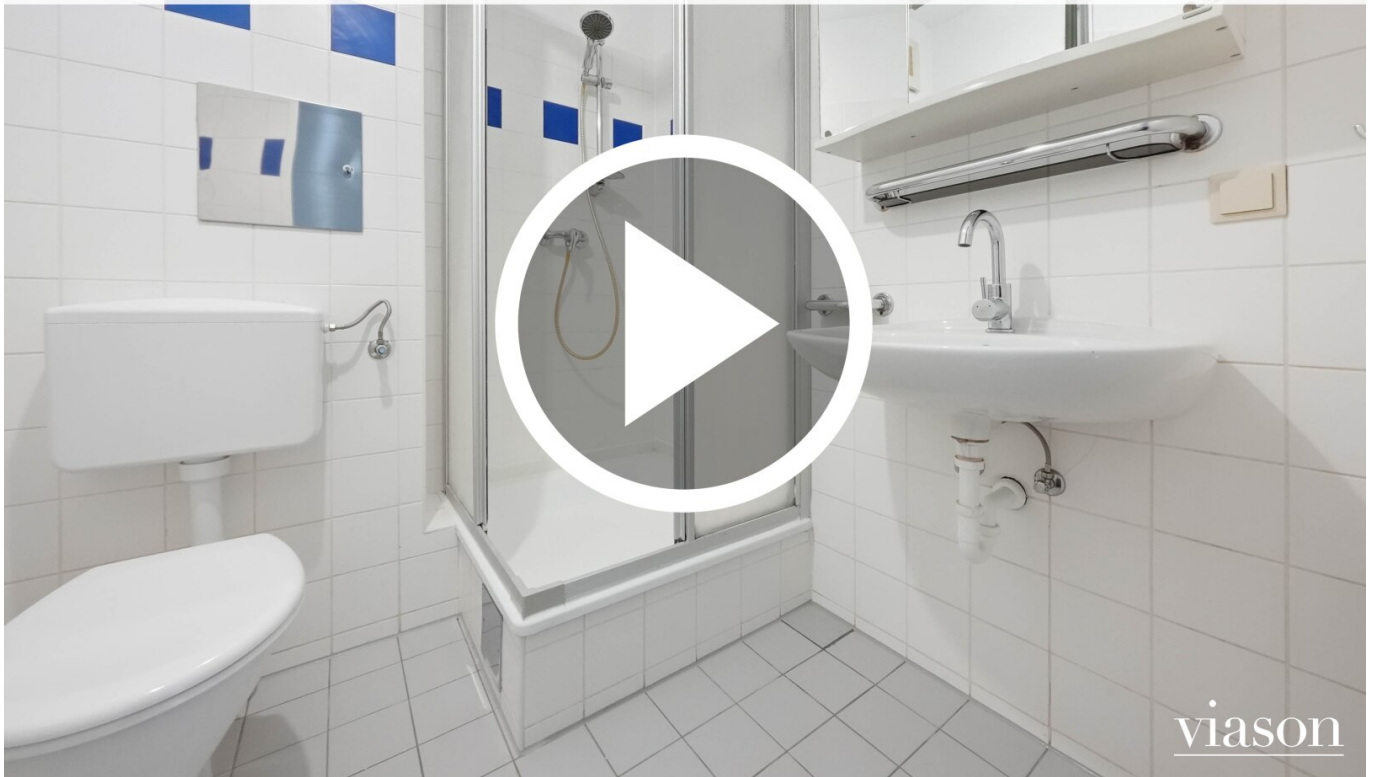


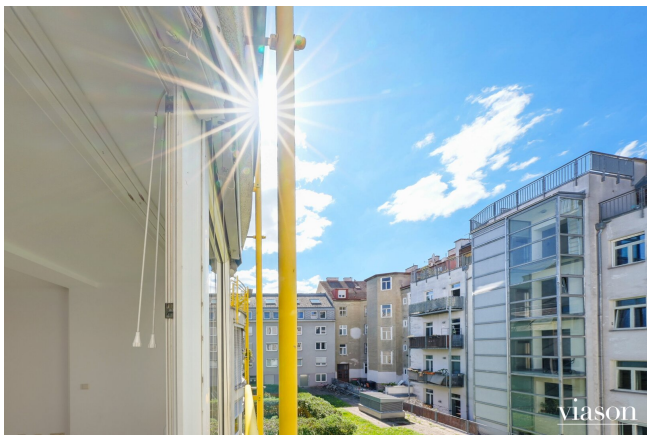
Gemeinschaftsgarten mit "Bankerl"



Apartment | 2. Stock | Reine Innenhoflage

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











Blick Schlafzimmer





Elektro Sicherungskasten





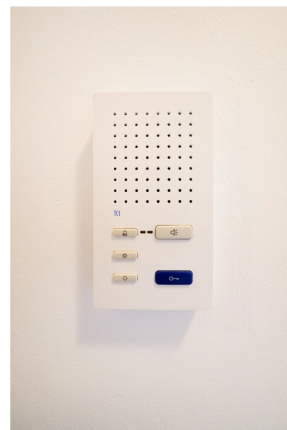
viason  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at viason



Gegensprechanlage



**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

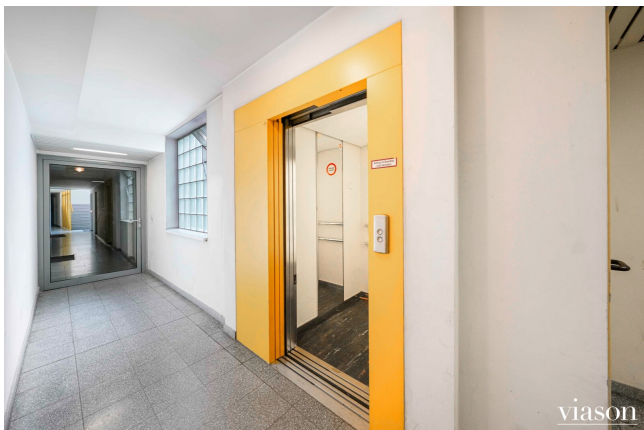


Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

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

**viason**



VIDEO

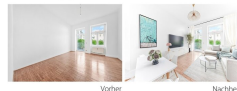


3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



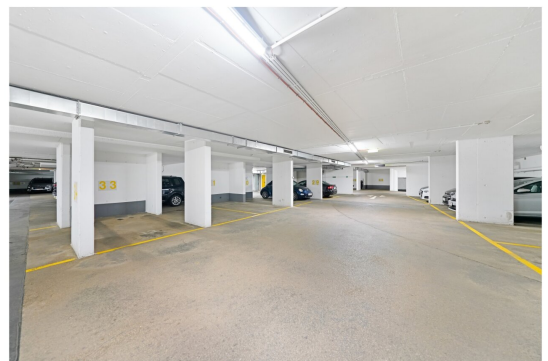
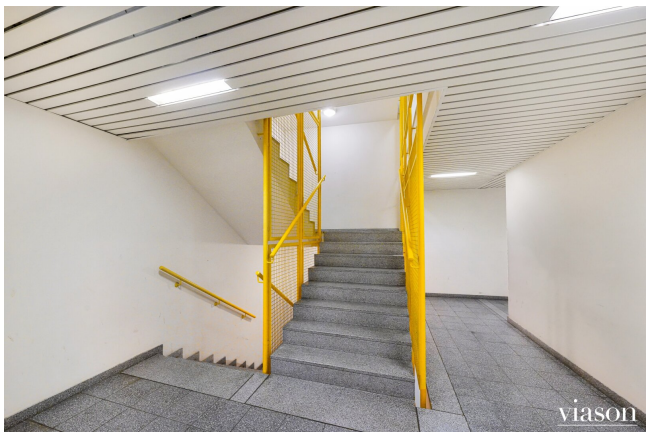
VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



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

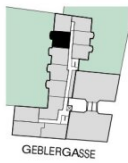
Geblergasse 24-26  
1170 Wien

Stiege 2 | Top 18

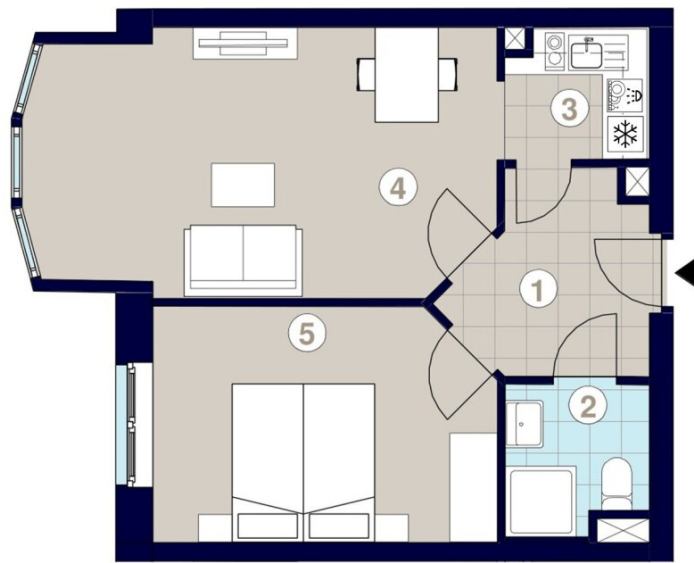
Nutzfläche ca. 44,24 m<sup>2</sup>

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

## Übersicht



Innenhof



2. STOCK



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



vias

**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
- **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 viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

## Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 24-26 | 1170 WIEN | Stg. 2 – TOP 18 | NEUBAU**

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

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

<https://player.vimeo.com/video/1186930868?title=1&>

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.

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

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. **44,24** m<sup>2</sup> und befindet sich in einem **Neubau** im **2. 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
- 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:** Gebrauchte
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **44,24** m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** 2. Stock
- **LIFT:** Ja
- **NEUBAU:** Ja
- **ZIMMER:** 2
- **BARRIEREFREI:** Ja, die Wohnung ist barrierefrei begehbar

- **GARAGENPLATZ:** Ja, je nach Verfügbarkeit, anmietbar
  
- **VORRAUM:** Ja
  
- **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 ausgestattet
  
- **SEPARATES WC:** Nein
  
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Nein
  
- **WASCHKÜCHE:** Ja
  
- **ALLGEMEINGARTEN:** Ja – kann mitgenutzt werden
  
- **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
  
- **FAHRRADABSTELLRAUM:** 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/m<sup>2</sup>a - **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, Köstlergasse 1/24, 1060 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

#### **MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 2026**

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 138,00** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE allg.:** ca. **EUR 32,20** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE Hzg.:** ca. **EUR 20,24** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 13,80** pro Monat

- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 204,24 pro Monat**

#### **MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN WOHNUNG STAND 2026**

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZKOSTEN:** ca. **EUR 53,09** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSERKOSTEN:** ca. **EUR 22,12** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN.:** ca. **EUR 13,27** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 88,48 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 <350m  
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