

## Attraktive, helle 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug – Ideal für Investoren oder Selbstnutzer !



Wohnküche

**Objektnummer: 2142/22526**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Geblergasse                      |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1170 Wien                        |
| Baujahr:          | 2024                             |
| Zustand:          | Erstbezug                        |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 60,78 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | A 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 339.900,00 €                     |
| Betriebskosten:   | 165,00 €                         |
| Provisionsangabe: |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

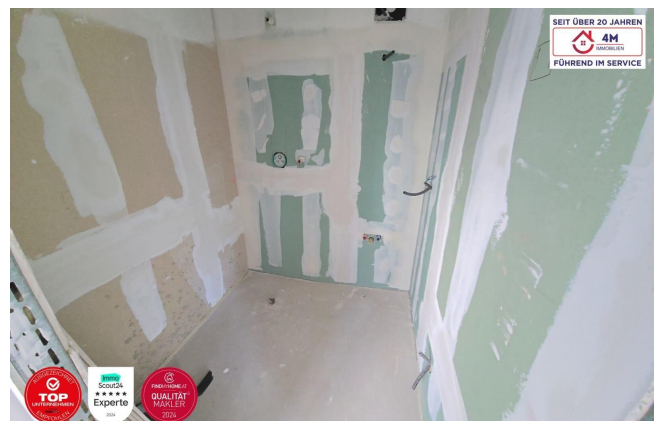
## Ihr Ansprechpartner

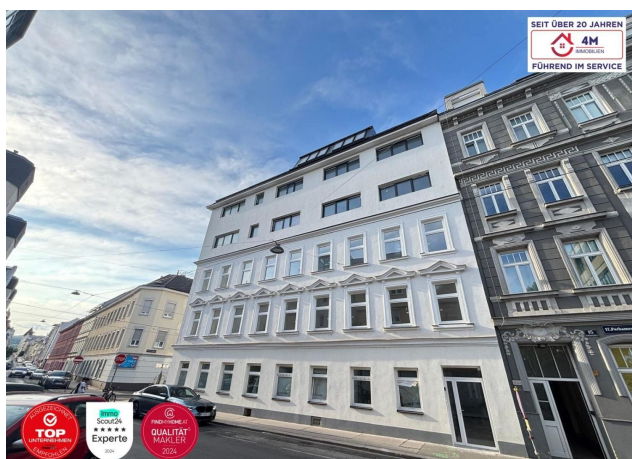
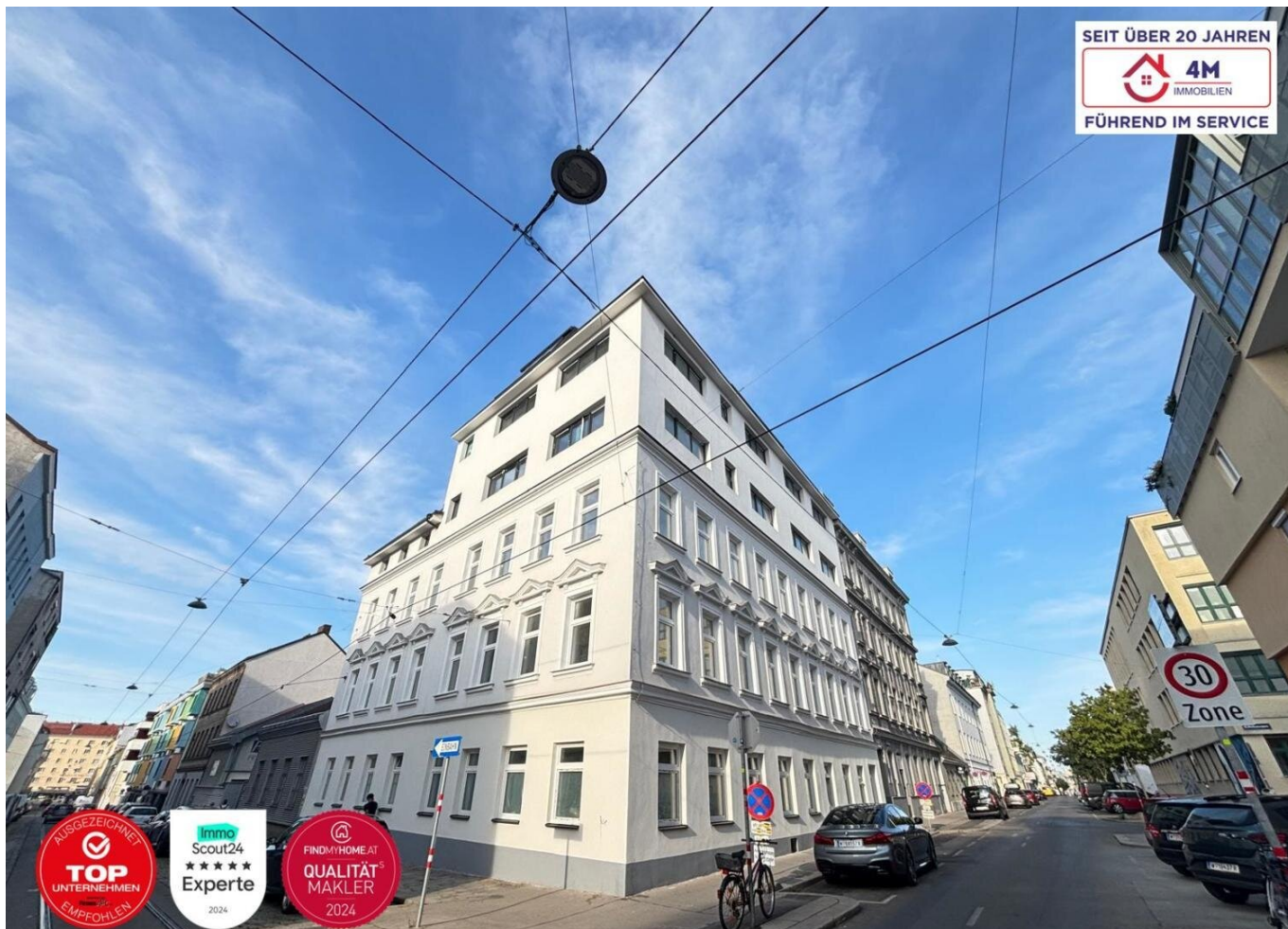


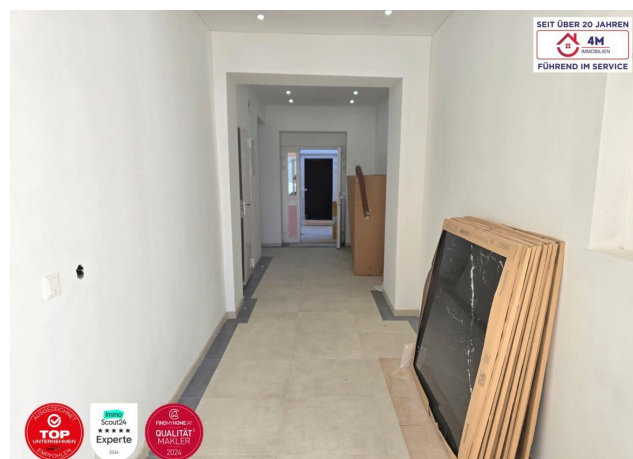
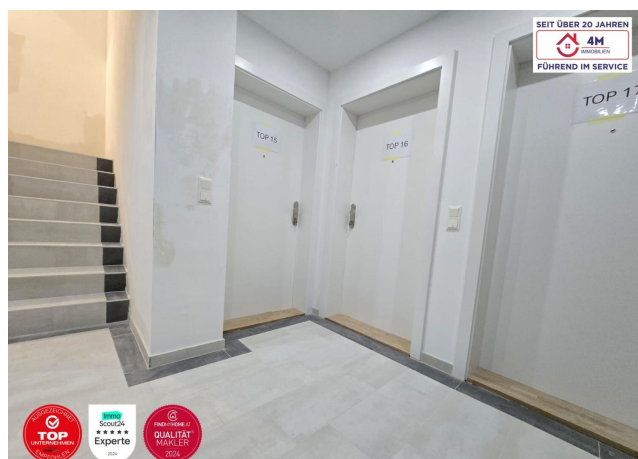
**Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM**

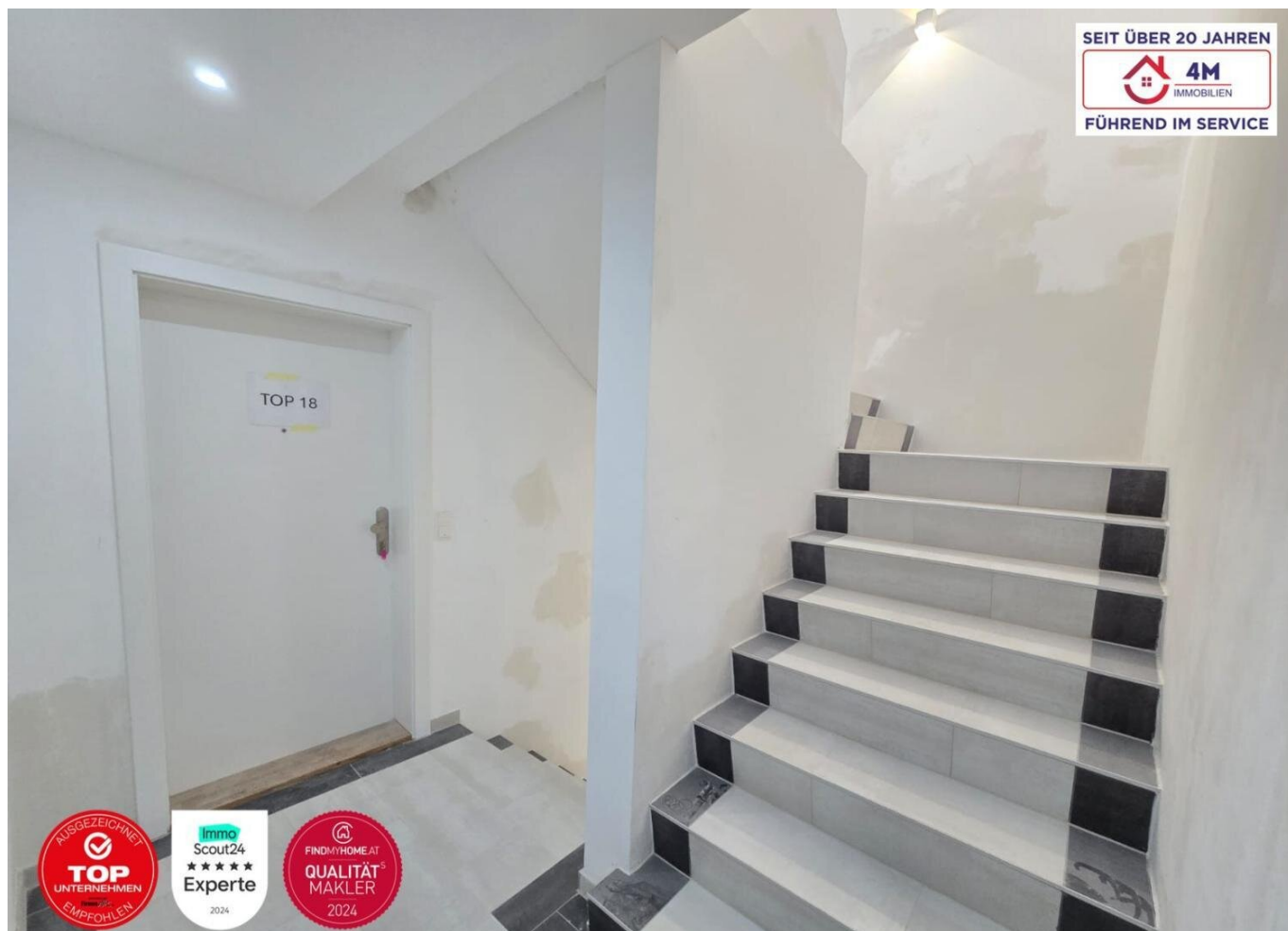
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

T +43 69918887733









## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnangebot: Moderne, belagsfertige 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug – 3. Obergeschoss (Neubau)

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase mit ca. 60,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche – eingebettet in ein liebevoll saniertes Altbauhaus mit drei neuausgebauten Stockwerken. Nach einer umfassenden Komplettsanierung präsentiert sich diese Wohnung in strahlendem Neubau-Glanz.

Kurzzeitvermietung:

Ideal für Investoren und Selbstnutzer

Profitieren Sie von der Möglichkeit zur Kurzzeitvermietung – flexibel und lukrativ!

Die durchdachte Raumaufteilung schafft ideale Bedingungen für Singles, Paare oder als lukrative Kapitalanlage mit attraktiver

- Heller Vorraum
- Separates WC
- Offene Wohnküche mit viel Platz für kreative Gestaltung
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Ruhiges Schlafzimmer

Highlights

- Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
- Stilvolle Fliesen im repräsentativen Stiegenhaus
- Behagliche Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- Nachhaltige Energieversorgung durch moderne Luftwärmepumpe
- Dreifach verglaste Fenster für optimale Ruhe und Energieeffizienz
- Bequemer Zugang per Lift

---

Gemeinschaftseinrichtungen

- Praktischer Fahrradraum
  - Separater Kinderwagenraum
- 

Weitere verfügbare Wohnungen im Gebäude

Erdgeschoss (Altbau):

Top 1 – 45,57 m<sup>2</sup> – € 218.000

Top 2 – 63,51 m<sup>2</sup> – € 337.900 (Einzige Wohnung im Gebäude, die schlüsselfertig verkauft wird)

Top 3 – 46,90 m<sup>2</sup> – € 224.900

1. Obergeschoss (Altbau):

Top 4 – 32,76 m<sup>2</sup> – € 169.900

Top 5 – 37,71 m<sup>2</sup> – Reserviert

Top 6 – 39,44 m<sup>2</sup> – Verkauft

Top 7 – 41,66 m<sup>2</sup> – Verkauft

Top 8 – 64,33 m<sup>2</sup> – Verkauft

2. Obergeschoss (Altbau):

Top 9 – 31,96 m<sup>2</sup> – Verkauft

Top 10 – 39,50 m<sup>2</sup> – Reserviert

Top 11 – 38,53 m<sup>2</sup> – Verkauft

Top 12 – 42,81 m<sup>2</sup> – € 225.000

Top 13 – 64,54 m<sup>2</sup> – € 340.000

3. Obergeschoss (Neubau):

Top 14 – 51,48 m<sup>2</sup> + 2,15 m<sup>2</sup> Freifläche – Verkauft

Top 15 – 60,78 m<sup>2</sup> – € 339.900

Top 16 – 53,23 m<sup>2</sup> – € 297.900

Top 17 – 70,52 m<sup>2</sup> + 1,93 m<sup>2</sup> Freifläche – € 394.000

4. Obergeschoss (Neubau):

Top 18 – 51,45 m<sup>2</sup> + 2,15 m<sup>2</sup> Freifläche – Verkauft

Top 19 – 46,19 m<sup>2</sup> – € 267.900

Top 20 – 54,40 m<sup>2</sup> – € 315.900

Top 21 – 64,45 m<sup>2</sup> + 2,40 m<sup>2</sup> Freifläche – € 373.900

Dachgeschoss (Neubau):

Top 22 - 65,21 m<sup>2</sup> + 43,28 m<sup>2</sup> Freifläche - RESERVIERT

Top 23 - 91,77 m<sup>2</sup> + 38,95 m<sup>2</sup> Freifläche - € 699.000

---

Die Betriebskosten liegen bei ca. € 2,70 pro m<sup>2</sup>.

---

## Lage & Infrastruktur

Der 17. Bezirk zählt zu den beliebtesten und lebenswertesten Wohngegenden Wiens und bietet eine hervorragende Lebensqualität.

Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Hernalser Hauptstraße und zum Elterleinplatz. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 2 und 43: schnelle Verbindung zum Hernalser Bahnhof (S45) und in 15–20 Minuten in die Innenstadt
  - Buslinie 10A: Direktverbindung zum Schloss Schönbrunn
  - U-Bahnstation Alserstraße (U6) ca. 15 Minuten Fußweg
  - Neue U5 am Elterleinplatz (Eröffnung 2025) wertet die Lage zusätzlich auf
- 

Ihr persönlicher Besichtigungstermin

Nutzen Sie die Chance, sich von dieser einzigartigen Wohnung und der erstklassigen Lage selbst zu überzeugen!

Besichtigungstermine:

Mittwoch 14:30 – 16:00 Uhr

Samstag 11:00 – 13:00 Uhr

Kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail oder telefonisch zur Terminvereinbarung.

---

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck – erleben Sie Ihr zukünftiges Zuhause hautnah! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing.D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733 oder per E-Mail unter [dragan@4m-immo.at](mailto:dragan@4m-immo.at) zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap