

**TOP 6 | 2 Zimmer | Komplettküche | Reine Innenhoflage |
U6 Nähe | Neubau | Freier Mietzins**



Wohnzimmer Virtual Staging KI

Objektnummer: 1594

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:	56,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	192,00 €
USt.:	19,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sonam SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

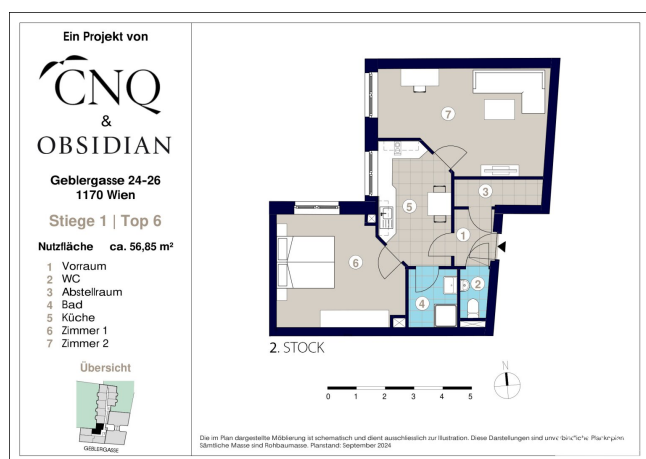


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



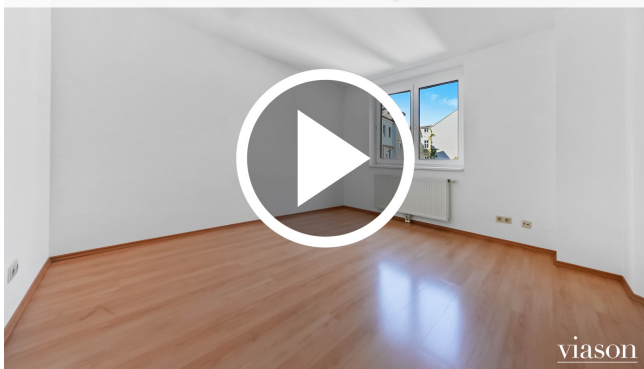
viason
IMMOBILIEN

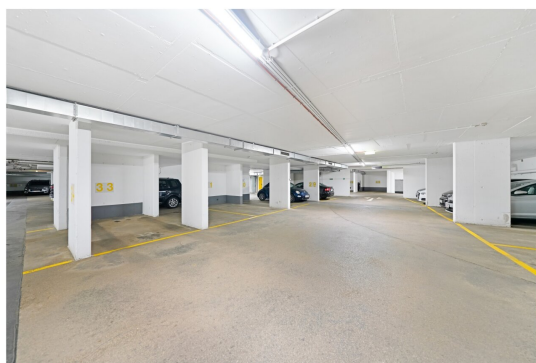


Einrichtungsvorschlag
für eine Wohngemeinschaft
WG-Variante



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.





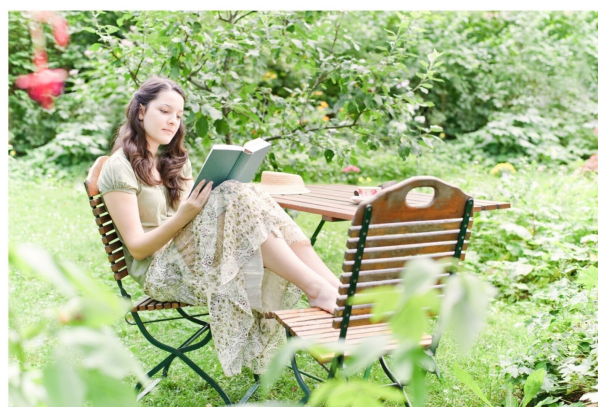
Große Garage direkt im Haus!
Garagenplätze nach Verfügbarkeit anmietbar
Drittanbieter



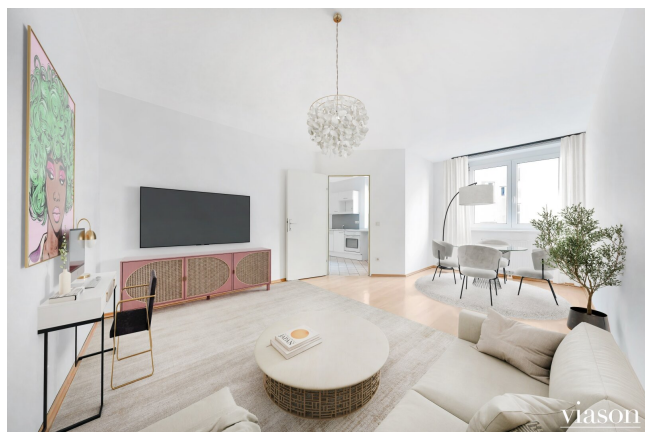
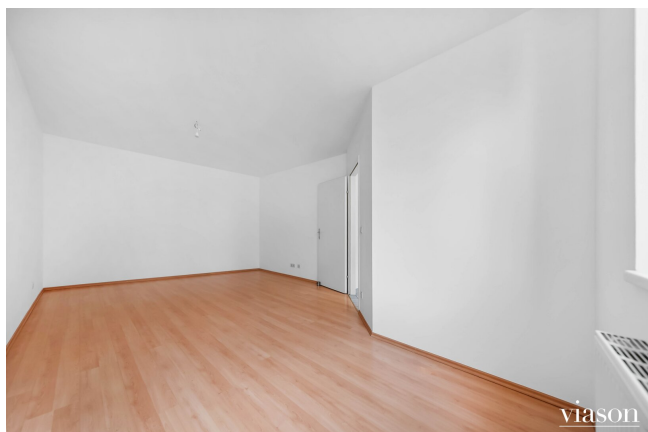
Reine Innenhoflage | 2. Stock



Enjoy Gemeinschaftsgarten



Enjoy Gemeinschaftsgarten





viason



VIDEO

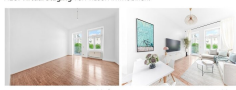


3D PLAN



Nr. 1

NEU Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



viason



viason
IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie
verkaufen?

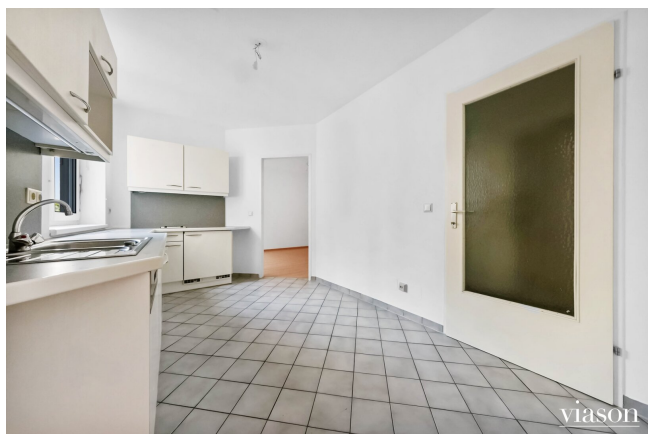
Wir machen das für Sie.

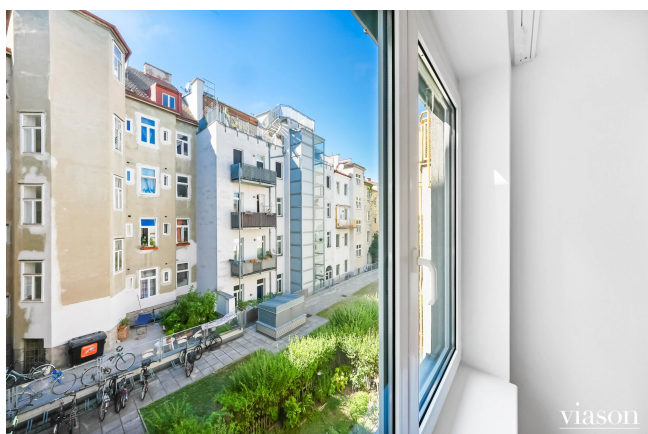
viason.at (foto copyright: made by viason)

copyright
viason



Praktischer Abstellraum





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



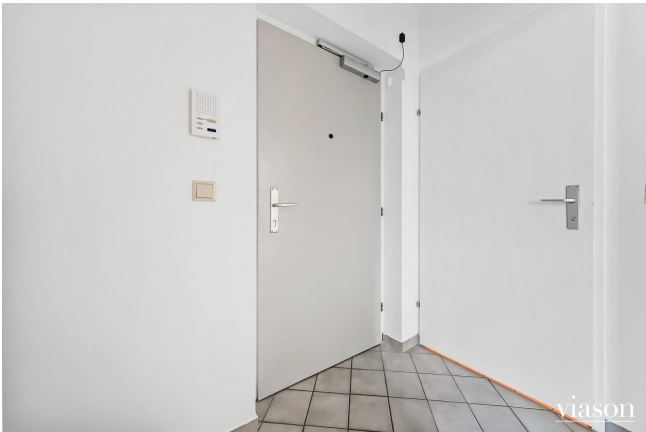
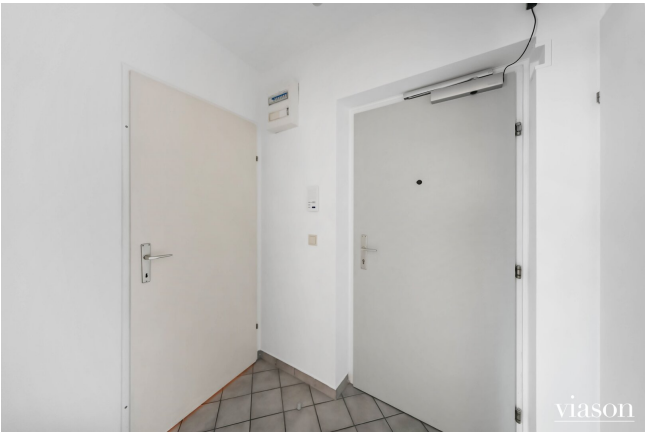
Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

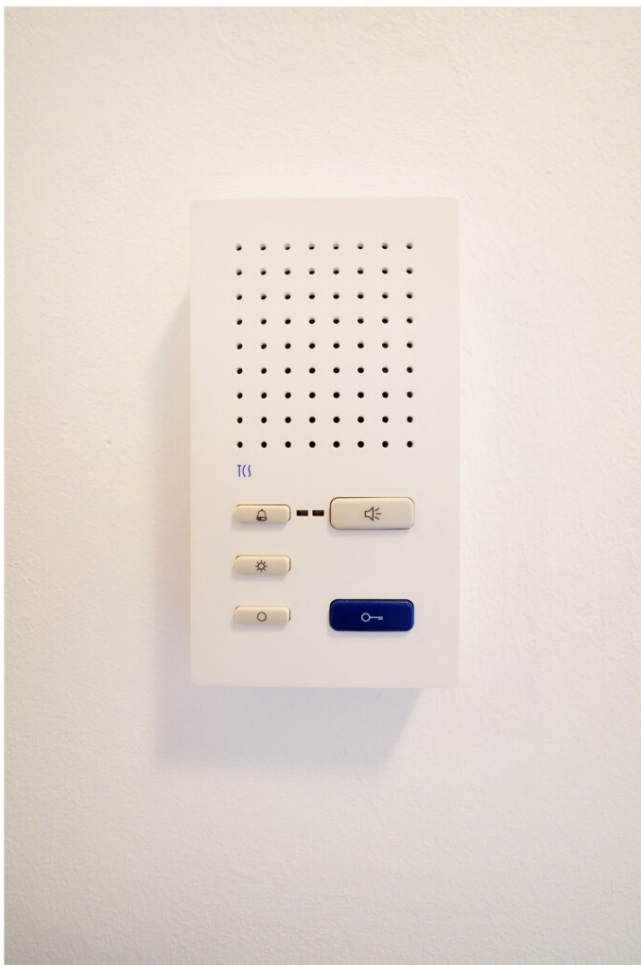
WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

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

viason



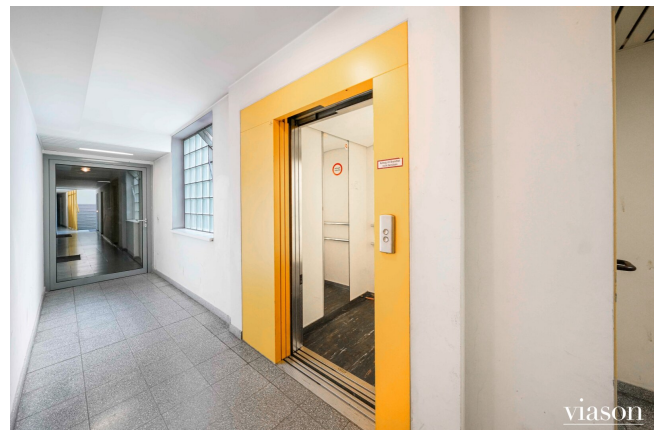


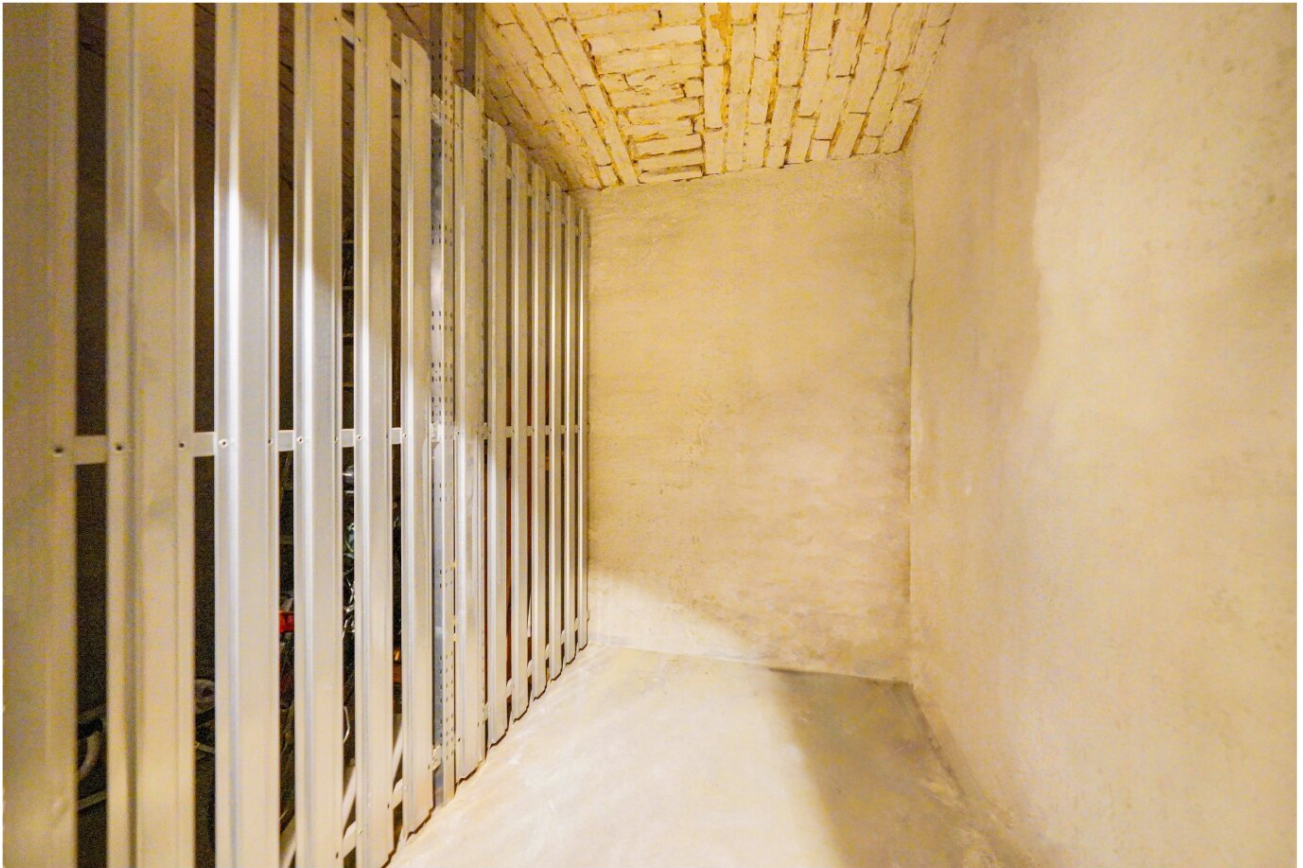


Gegensprechanlage

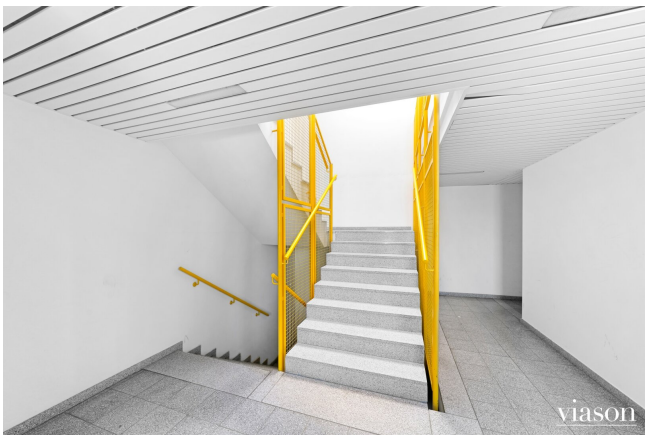


Sicherungskasten





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



Fahrradabstellplatz



Waschküche Geblergasse



Enjoy Gemeinschaftsgarten mit Bankerl



viason



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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

CNQ & OBSIDIAN

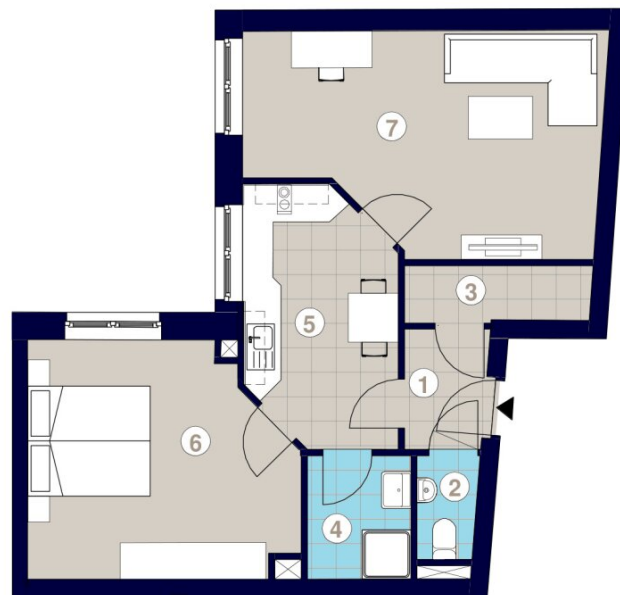
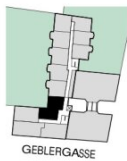
Geblergasse 24-26
1170 Wien

Stiege 1 | Top 6

Nutzfläche ca. 56,85 m²

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Abstellraum
- 4 Bad
- 5 Küche
- 6 Zimmer 1
- 7 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



Einrichtungsvorschlag
für eine Wohngemeinschaft
WG-**Variante**





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.*



viason

IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie
verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©
copyright
viason



VIDEO

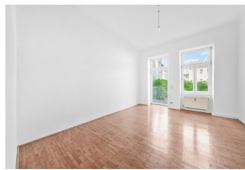


3D PLAN



Nr. 1

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



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 24-26 | 1170 WIEN | Stg. 1 – TOP 6 | NEUBAU

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

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

<https://player.vimeo.com/video/1217941900?title=1&>

Alle Wohnungen im **PROJEKT**:

<https://www.viason.at/wohnbauprojekt/13882000?from=36991>

SIE SUCHEN EINE WOHNUNG IN DIESEM PROJEKT ?

**MIT DEM SUCHAGENTEN WERDEN SIE AUTOMATISCH
INFORMIERT, SOBALD WIR EINE WOHNUNG ANBIETEN, DIE
IHREM SUCHPROFIL ENTSPRICHT!**

[Jetzt registrieren & Suchagent anlegen](#)

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 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>

Zum Verkauf steht diese gebrauchte Eigentumswohnung - diese wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt.

Die Wohnung verfügt über ca. **56,85** m² und liegt in einem **Neubau** nordwestseitig im **2. Liftstock**. Vom Vorzimmer sind das separate **WC**, ein **Abstellraum** und die **zentrale Küche** begehbar. Die gebrauchte Küche ist mit gebrauchten Einbaugeräten wie einem Kühlschrank mit Gefrierfach, einem kleinen Geschirrspüler, einem E-Herd und einer Abwasch ausgestattet. Von der zentralen Küche sind ein **Schlafzimmer** und ein **Wohnzimmer** sowie das **Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken begehbar.

Die Wohnung eignet sich auch sehr gut als **Studenten-WG**, da beide Zimmer zentral von der Küche aus begehbar sind.

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 **Fahrradabstellraum** 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** (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 **Pezzlpark** 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**

- **FREIER MIETZINS** bei Vermietung
- **GEMEINSCHAFTSGARTEN**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **KÜCHE MIT FENSTER**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **WG-NUTZUNG** möglich
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 24-26 | 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 229.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebraucht
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **56,85** m²

- **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:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken ausgestattet
- **SEPARATES WC:** Ja – mit kleinem Handwaschbecken
- **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 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 229.000,-
- **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 192,00** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE allg.:** ca. **EUR 44,80** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE Hzg.:** ca. **EUR 28,16** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 19,20** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 284,16** pro Monat

Zzgl. **STROMKOSTEN**, zzgl. **HEIZKOSTEN & WARMWASSERKOSTEN** - 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 <300m

Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap