

**2 Zimmer | Eigengarten inkl. Terrasse | Komplettküche |
Reine Innenhoflage | U6 Nähe | Neubau | Freier Mietzins
bei Vermietung | Sehr ruhig**



Virtual Staging KI

Objektnummer: 1611

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:	40,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	80,34 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	156,00 €
USt.:	15,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a



- 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 2

Nutzfläche ca. 40,38 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 Zimmer 1
- 5 Zimmer 2
- 6 Terrasse ca. 12,01 m²
- 7 Garten ca. 80,34 m²

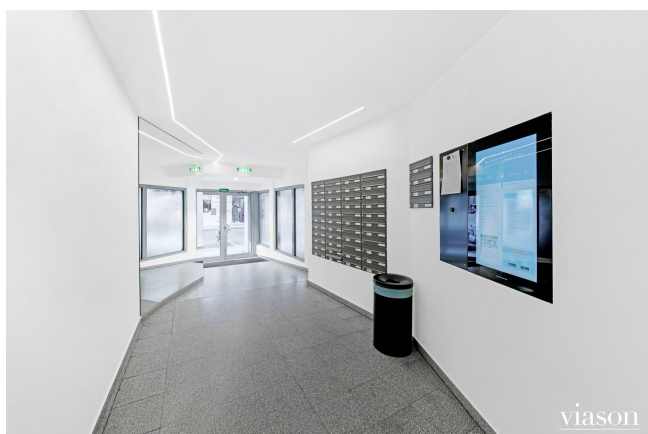
Übersicht

EG

0 1 2 3 4 5

Die im Plan dargestellte Maßierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unter binn/ce-Planierung.
Ähnliche Maße sind Rohbaumasse. Planstand: September 2024





VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason

viason
IMMOBILIEN

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

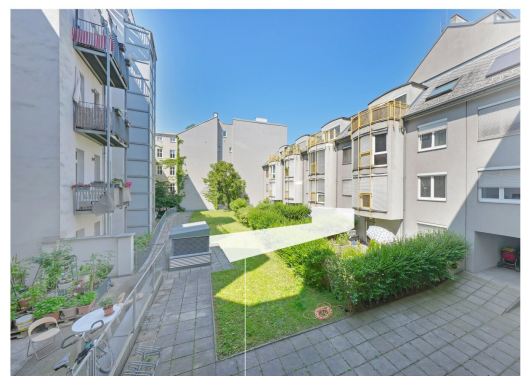
**Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?**

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

Sie sind!

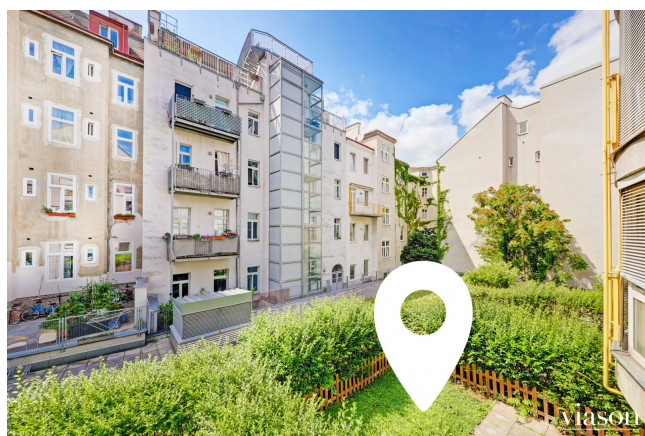
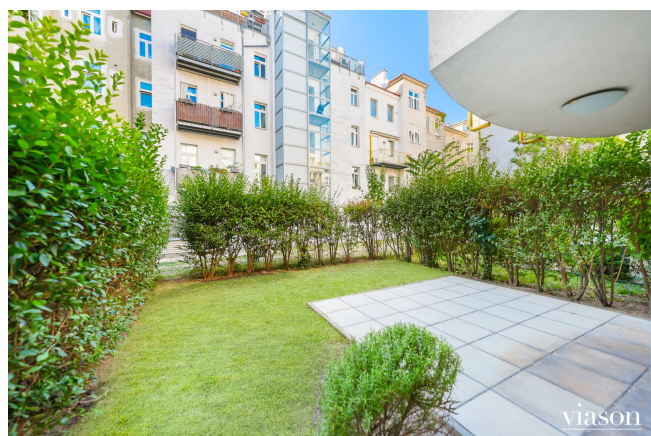
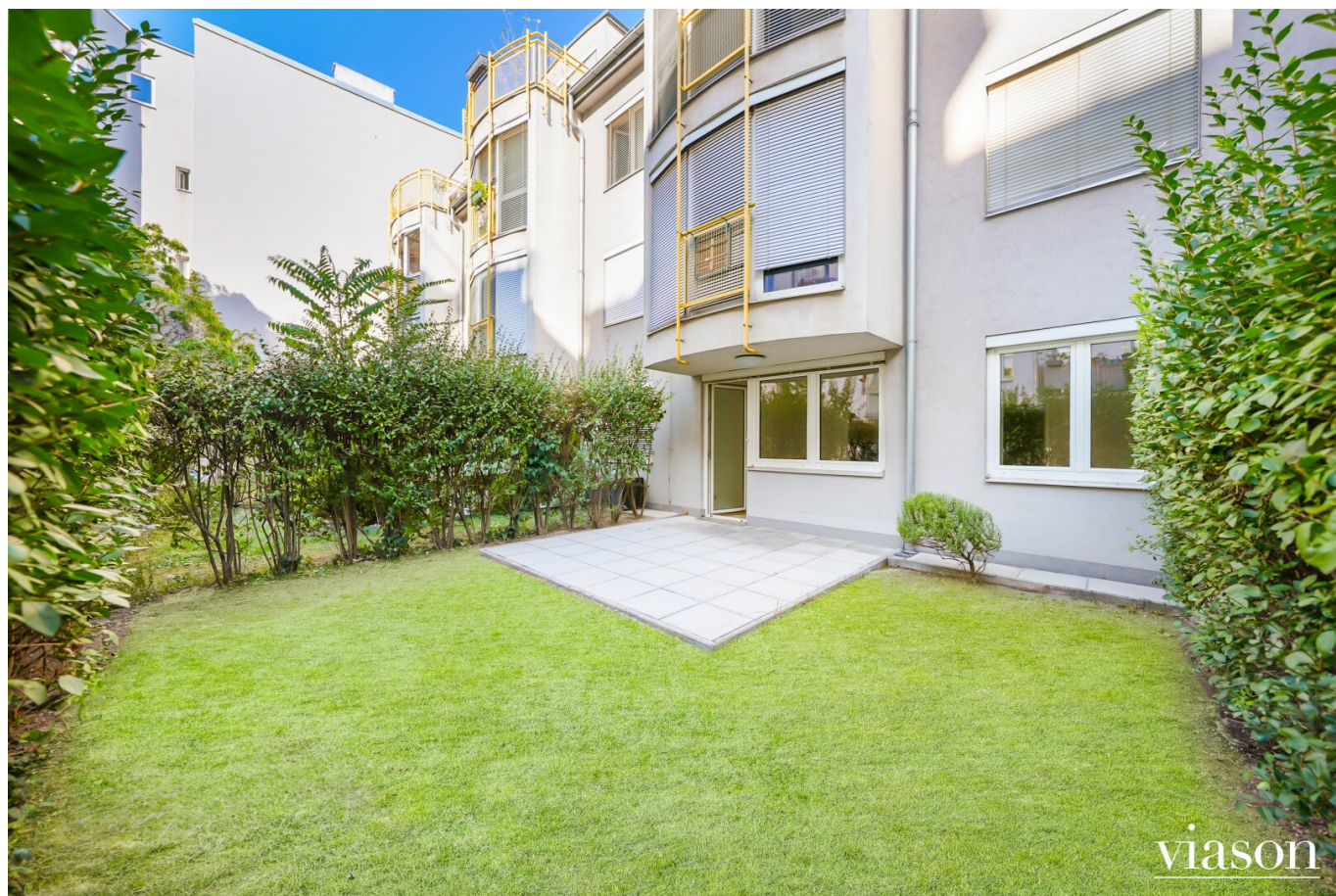
www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 390 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason



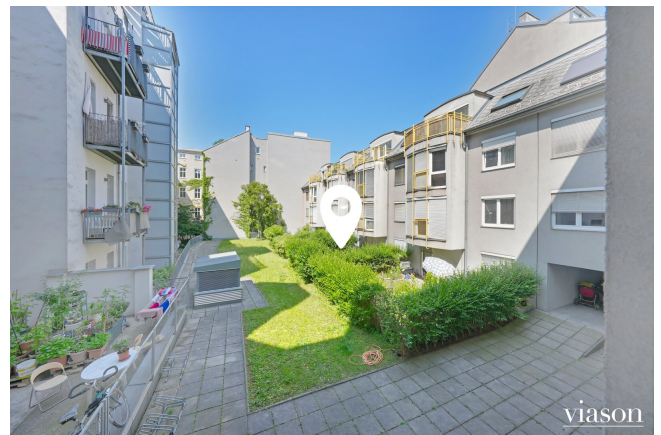
Lage der Wohnung - reine Innenhoflage

Die farbliche Hervorhebung zeigt die Wohnungslage ca. dar und stellt keinen verbindlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dar mit einem exakten Grenzverlauf = 36,22% = keine Gewähr, keine Haftung





Garten





Lage der Wohnung

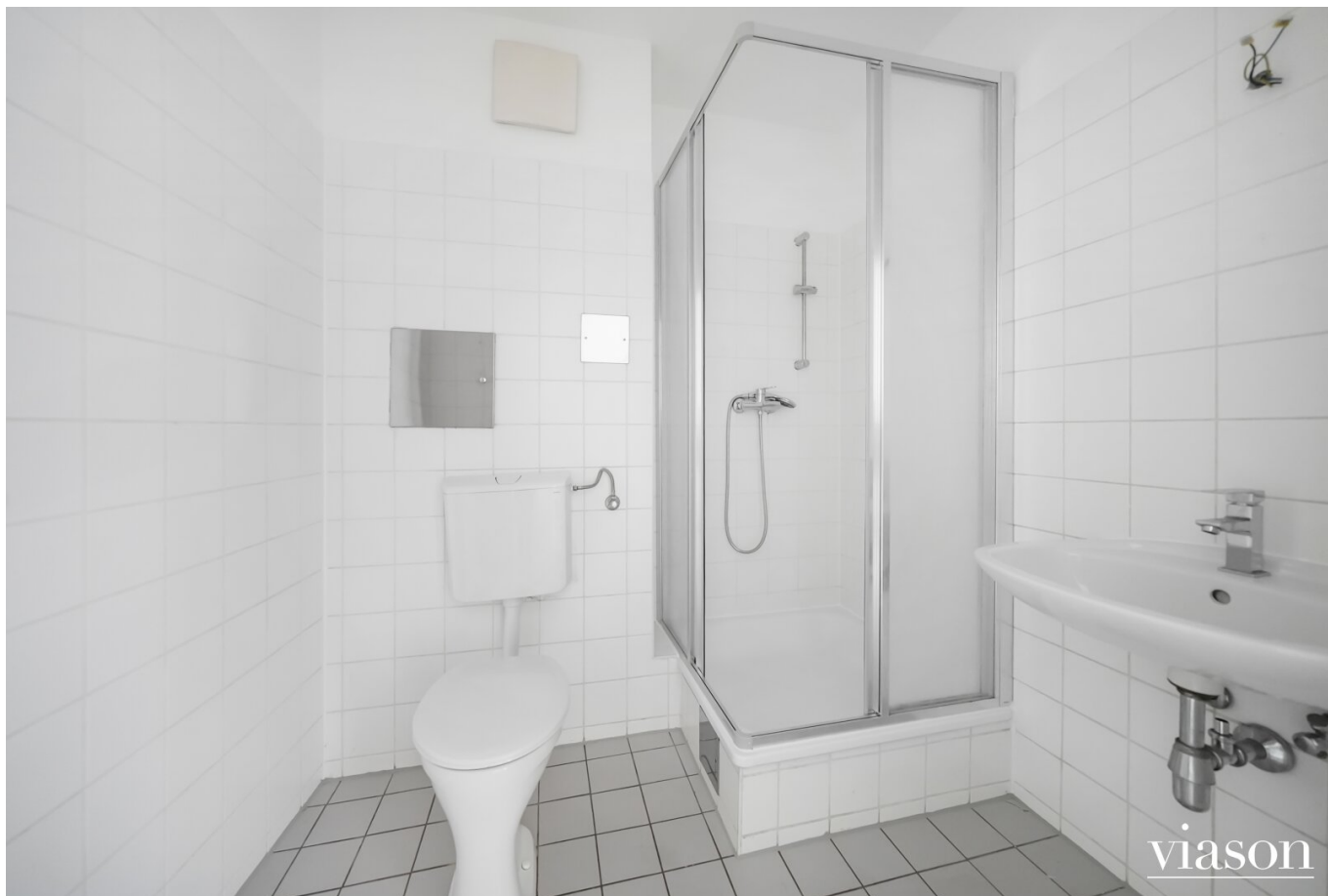




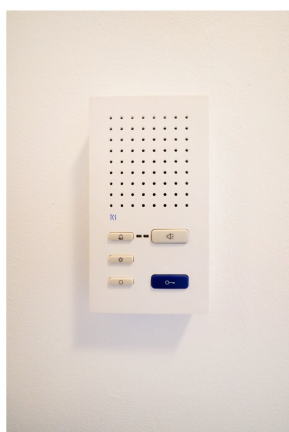
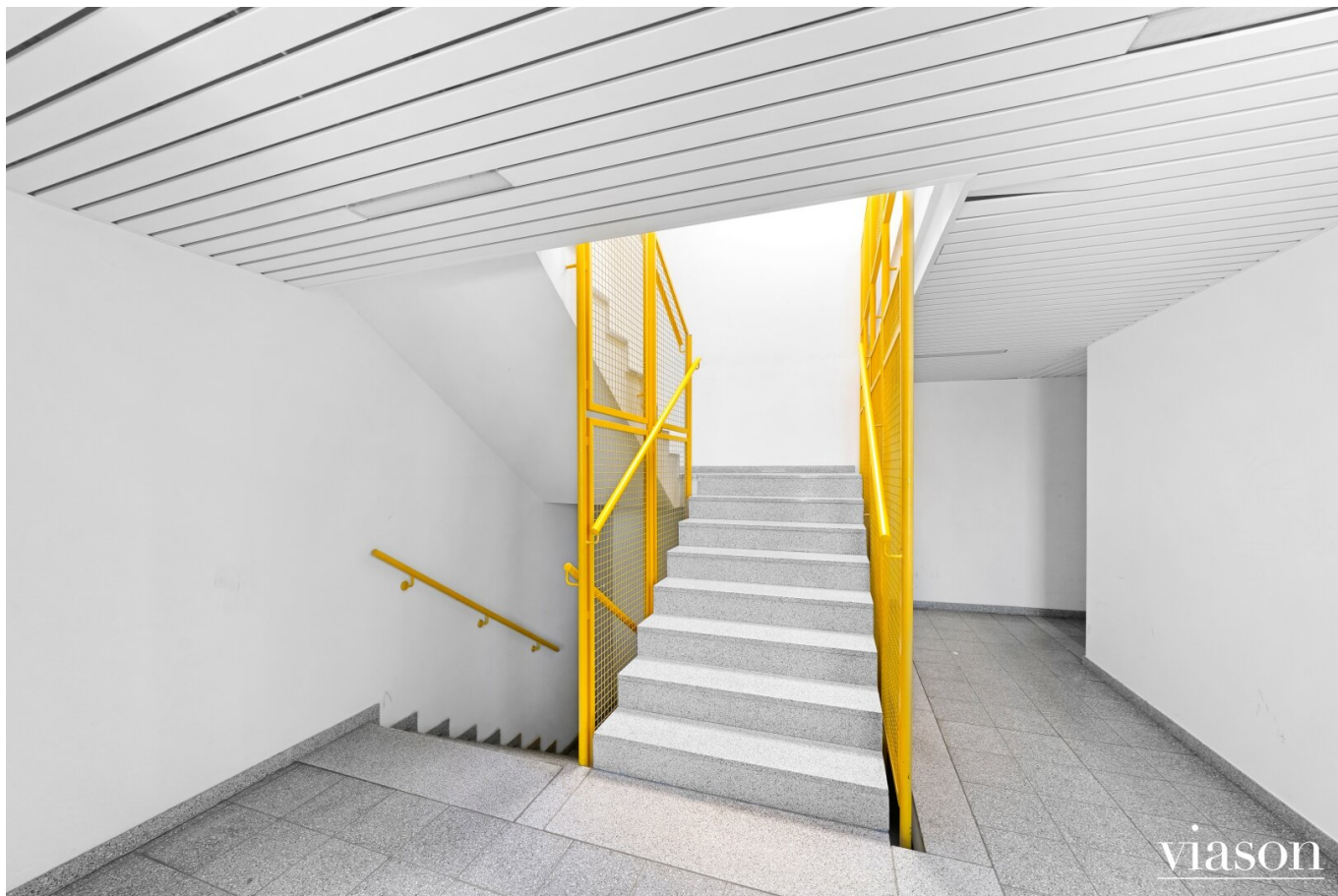




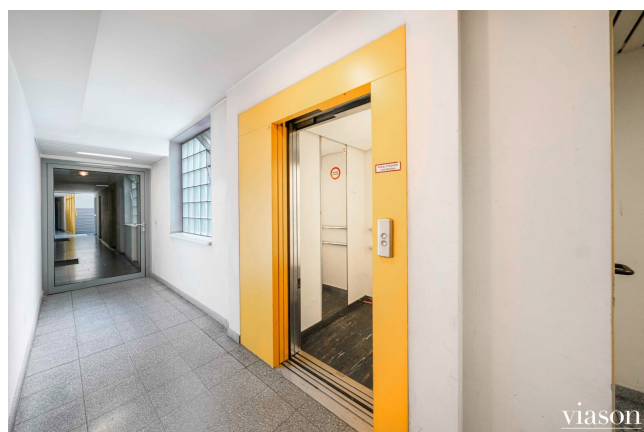




Waschküche Geblergasse

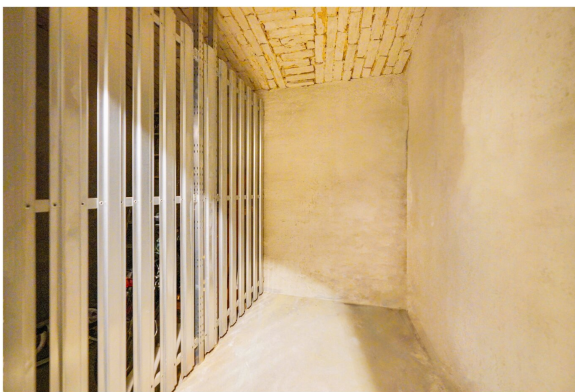


Gegensprechanlage





Fahrradabstellplatz



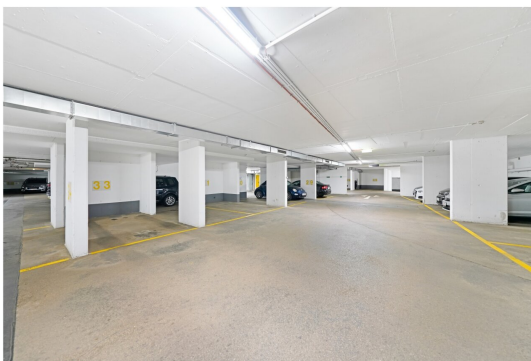
Originalfoto des Kellers - jede Wohnung erhält **ein Kellerabteil** als
schlichtes Miteigentum - Kellerabteil ähnlich



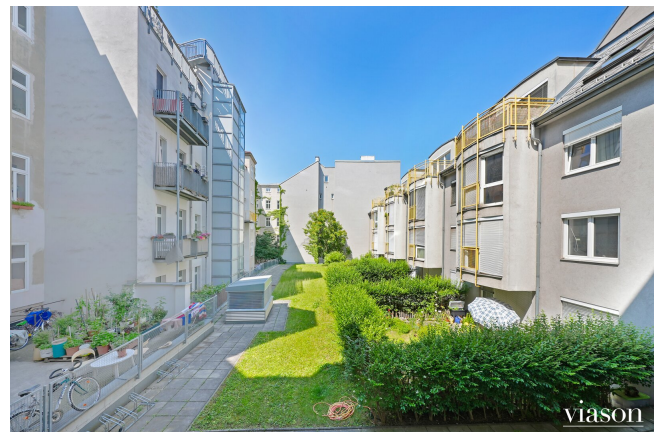
Enjoy Gemeinschaftsgarten



Enjoy Gemeinschaftsgarten mit Bankerl



Große Garage direkt im Haus!
Garagenplätze nach Verfügbarkeit anmietbar
Drittanbieter







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

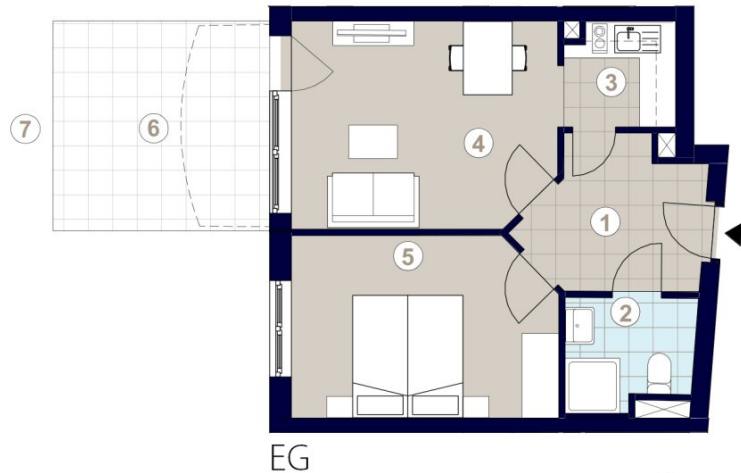
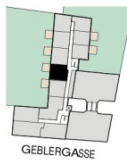
Geblergasse 24-26
1170 Wien

Stiege 2 | Top 2

Nutzfläche ca. 40,38 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 Zimmer 1
- 5 Zimmer 2
- 6 Terrasse ca. 12,01 m²
- 7 Garten ca. 80,34 m²

Übersicht



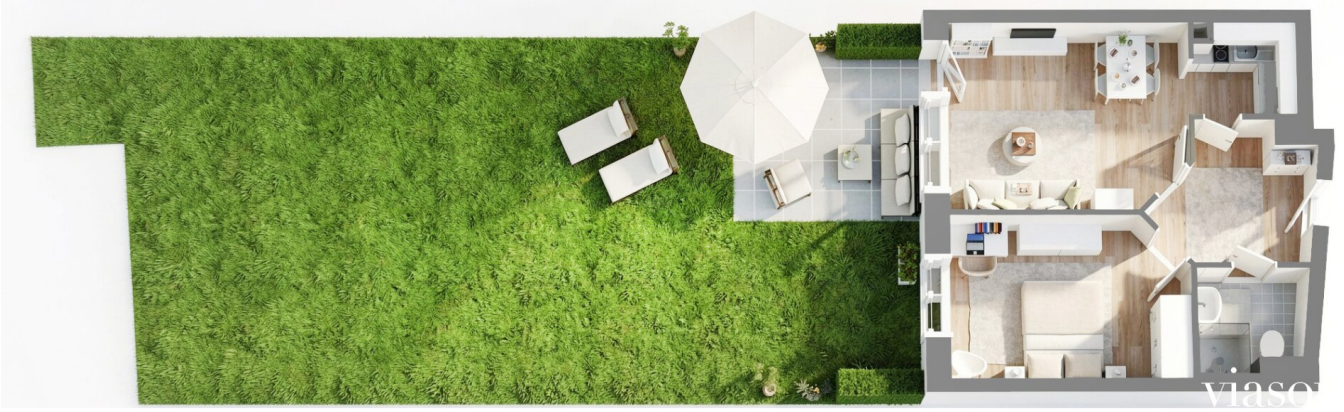
EG



Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschliesslich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankonzepte. 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.*



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

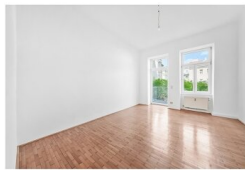


3D PLAN



Nr. 1

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



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

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

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Kein Kosten für den VERKÄUFER bei Beauftragung bis **30.09.2026**.

Weitere Infos zum Immobilien-**VERKAUF**:

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

CHARMANTE 2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IN REINER RUHIGER INNENHOFLAGE IM 17. BEZIRK mit EIGENGARTEN inkl. TERRASSE

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)

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

Die Wohnung liegt in einem **Neubau westseitige** im **Erdgeschoß** und verfügt über eine effizient genutzte Wohnfläche von ca. **40,38 m²** sowie einen großen **Garten** von ca. **80,34 m²**. Vom Vorzimmer sind das **Badezimmer mit WC**, die **Küche**, das **Wohnzimmer** und das **Schlafzimmer** begehbar.

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, einer Mikrowelle, einem kleinen Kühlschrank mit Gefrierfach und einem Warmwasseruntertischspeicher ausgestattet.

Ein **Einlagerungsraum** zur Nutzung ist vorhanden.

Die Wohnung wird mit einer **Gas-Zentralheizung** beheizt.

Weiters steht zusätzlich zum Eigengarten ein **Gemeinschaftsgarten** (Allgemeingarten – dieser ist hinter dem Haus) 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 **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**
- **FREIER MIETZINS** bei Vermietung
- **EIGENGARTEN**
- **GEMEINSCHAFTSGARTEN** (auf der Rückseite des Hauses)
- **NAHE U-BAHN U6**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 24-26 | 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 239.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebraucht
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **40,38** m²
- **EIGENGARTEN:** ca. **80,34** m² (die Terrasse von ca. **12,01** m² ist in den ca. 80,34 m² inkludiert)
- **GESCHOSS:** EG
- **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, einer Mikrowelle und ein Elektro-Warmwasseruntertischspeicher
- **BADEZIMMER:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet
- **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/m²a - **fGEE:** 1,39
- **KLASSE:** C - C

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 239.000,-
- **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 156,00** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE allg.:** ca. **EUR 36,40** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE Hzg.:** ca. **EUR 22,88** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 15,60** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 230,88 pro Monat**

MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN WOHNUNG STAND 2026

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZKOSTEN:** ca. **EUR 48,46** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSERKOSTEN:** ca. **EUR 20,19** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN.:** ca. **EUR 12,11** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 80,76** pro Monat inkl. MwSt

Zzgl. **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 <300m
Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap