# Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und 36m² Dachterrasse im Erstbezug!




Wohnzimmer

## Objektnummer: 2142/22677

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Geblergasse |
| **Art:** | Wohnung - Penthouse |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 65,21 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 39,80 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 469.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 234,00 € |
| **USt.:** | 23,40 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

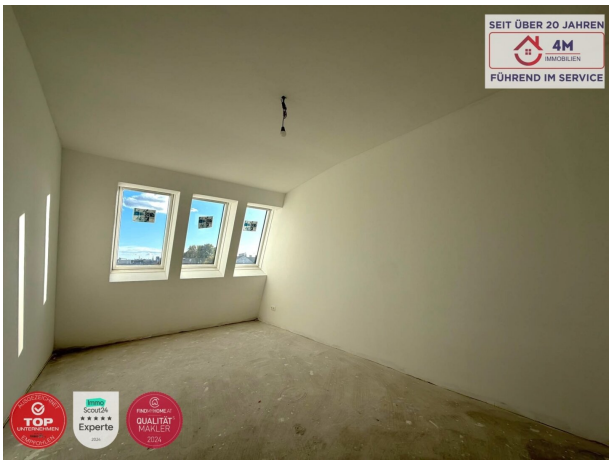


**Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM**

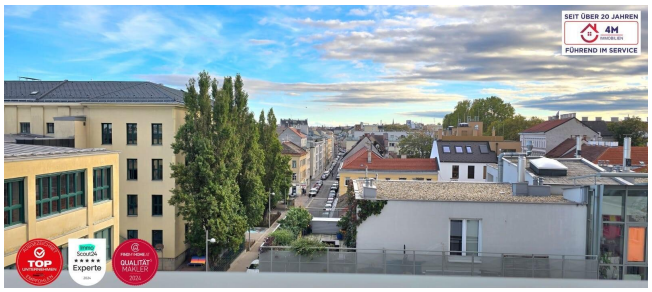
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP 23
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE
30
Zone


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

# Objektbeschreibung

Belagsfertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und 36m² Dachterrasse im Erstbezug!

Objektbeschreibung:
Entdecken Sie Ihre neue Wohlfühloase in dieser charmanten 65,21 m² großen Wohnung, die sich im Herzen eines liebevoll sanierten Altbauhauses mit drei neuausgebauten Stockwerken befindet.
Nach einer umfassenden Komplettsanierung des Hauses erstrahlt diese Wohnung in neuem Glanz und bietet Ihnen eine perfekte Raumaufteilung, die sowohl für Singles als auch für Paare ideal ist.

Die Wohnung hat ca. 65,21m² und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Toilette
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnküche
- Zwei Schlafzimmer
- Terrasse
- Dachterrasse

Kurzzeitvermietung: Ideal für Investoren oder Selbstnutzer – die Möglichkeit zur Kurzzeitvermietung eröffnet zusätzliche Optionen!

Highlights:

• Erstbezug
• Hochwertige Fliesen im Stiegenhaus
• Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima
• Luftwärmepumpe sorgt für nachhaltige Energieeffizienz
• Dreifach verglaste Fenster garantieren Ruhe und Energieeinsparung
• Lift vorhanden für bequemen Zugang

Gemeinschaftseinrichtungen:

• Fahrradraum und Kinderwagenraum für Ihre bequeme Nutzung

Der Baubeginn ist bereits erfolgt und die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens ist voraussichtlich im 11/2025.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 2,70 pro m².

INFRASTRUKTUR:

Der 17. Bezirk zählt zu den schönsten und begehrtesten Wohngegenden in Wien und bietet seinen BewohnerInnen eine optimale Lebensqualität.
Die ausgezeichnete Infrastruktur ist durch die unmittelbare Nähe zur Hernalser Hauptstraße sowie zum Elterleinplatz gewährleistet.
Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Ärzte und Kindergärten befinden sich in Gehdistanz.

Die perfekte öffentliche Anbindung stellt sich wie folgt dar:

-Straßenbahnlinien 2, 43: durch diese ist eine Anbindung zum Hernalser Bahnhof, Schnellbahn S45 in zwei Stationen sowie zur Innenstadt in 15-20 Min. gegeben
-Buslinie 10A: fährt direkt zum Schloß Schönbrunn
-U-Bahnstation Alserstrasse (U6): ist 15 Min. Gehminuten entfernt
-Die U5 wird 2025 am Elterleinplatz eröffnet, somit wird die gesamte Gegend aufgewertet.

Auf Anfrage übermitteln wir Kaufinteressenten gerne ein umfassendes PDF-Lageprofil.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der traumhaften Lage, dem Charme und der Besonderheit dieser Immobilie überzeugen.

Bitte melden Sie sich zur Terminvereinbarung per E-Mail oder telefonisch. 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 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