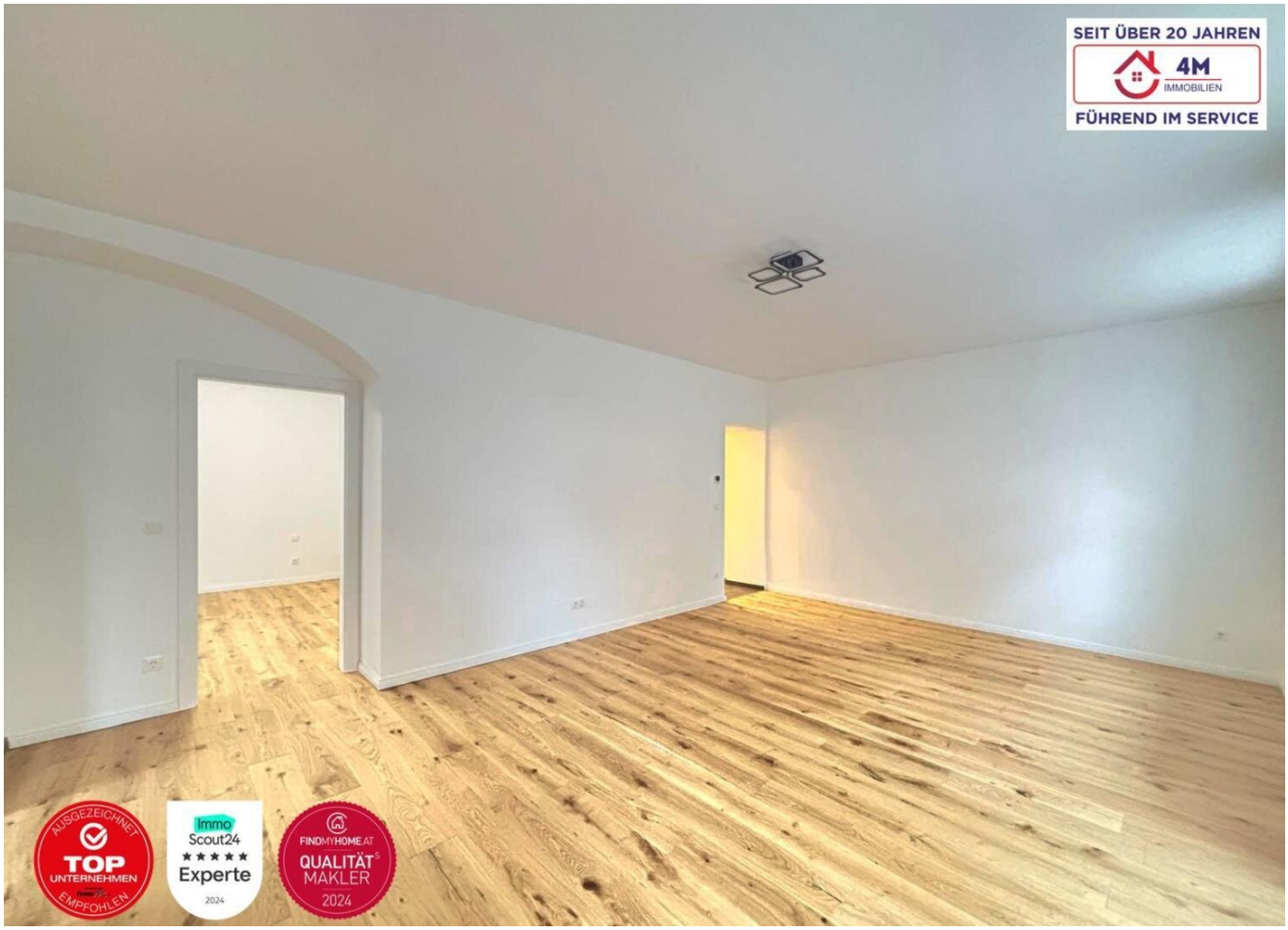
Schöngeschnitten 63,51m² Altbauwohnung – Schlüsselfertig & Erstbezug nach Generalsanierung!



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22676

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,51 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 39,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	337.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

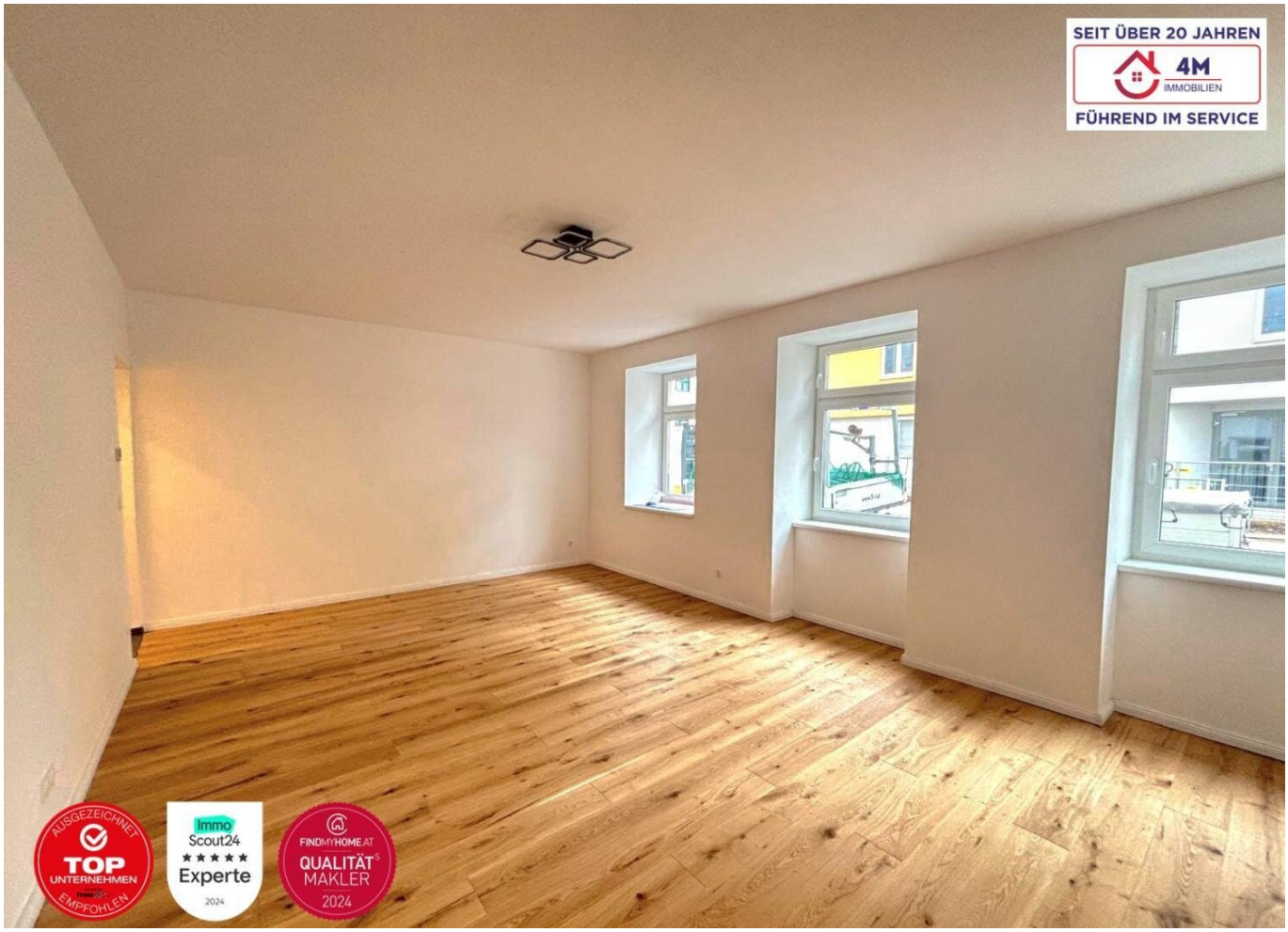
Ihr Ansprechpartner

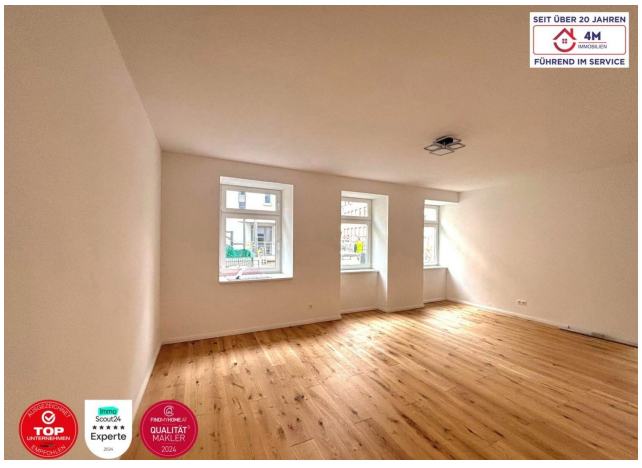


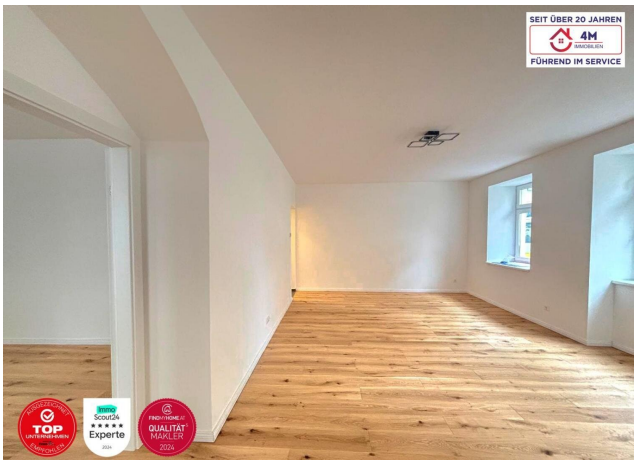
Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

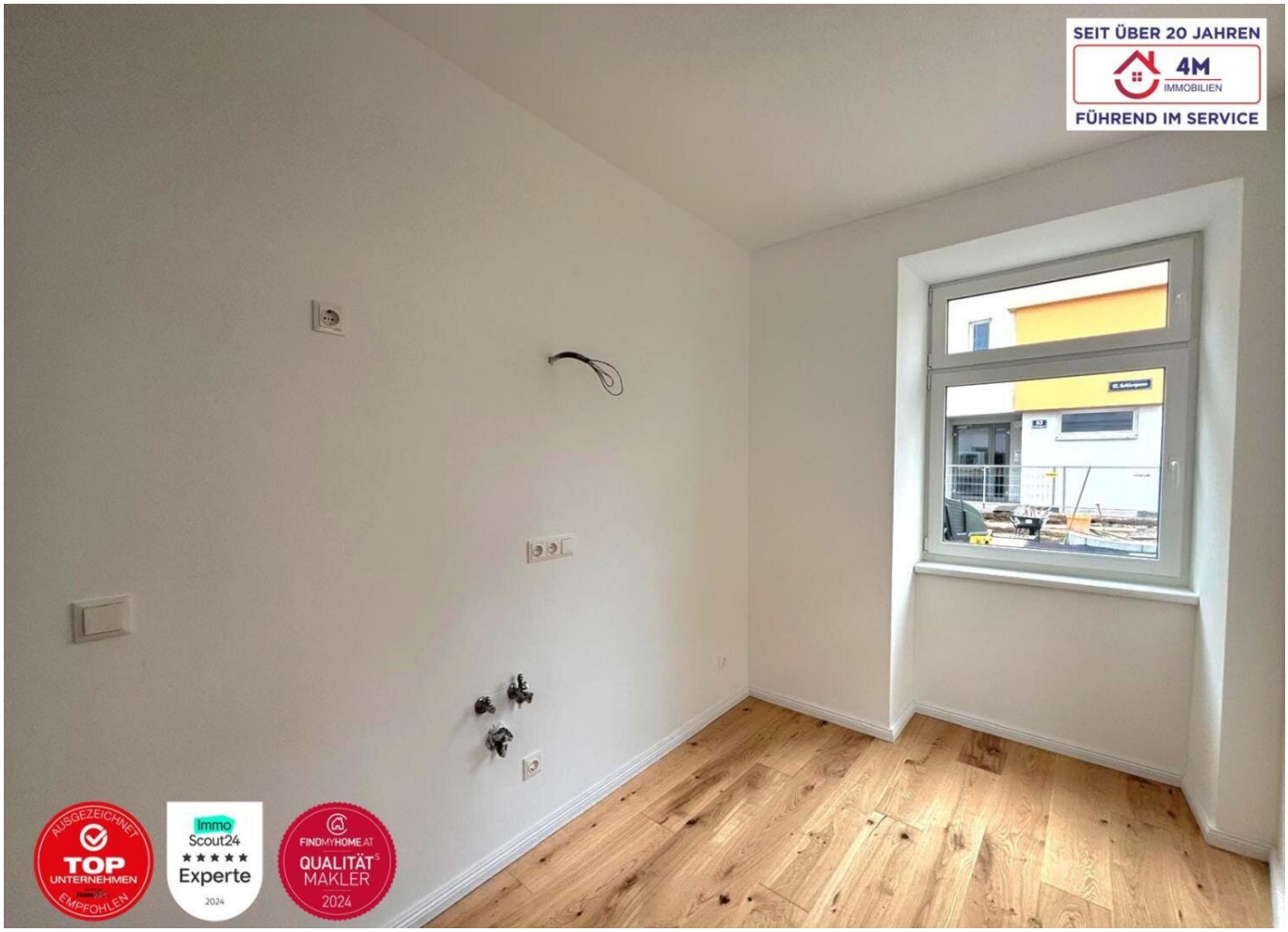
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

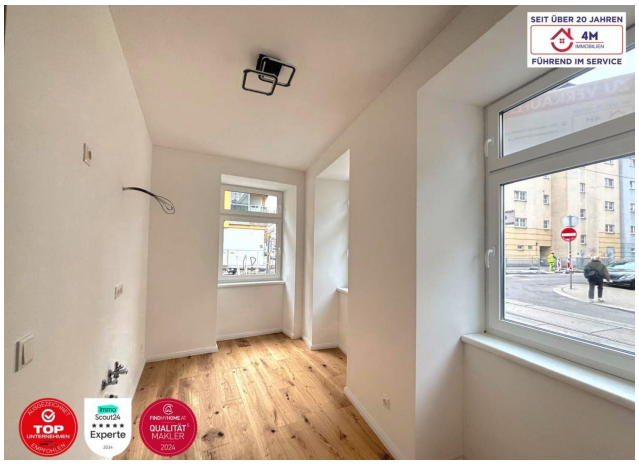
T +43 69918887733
H +43 69918887733

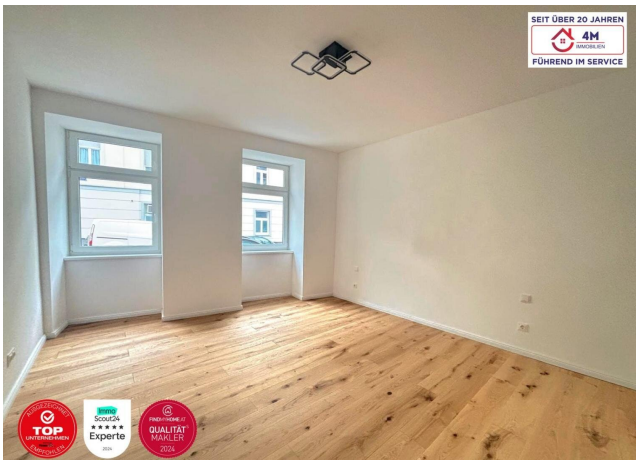

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

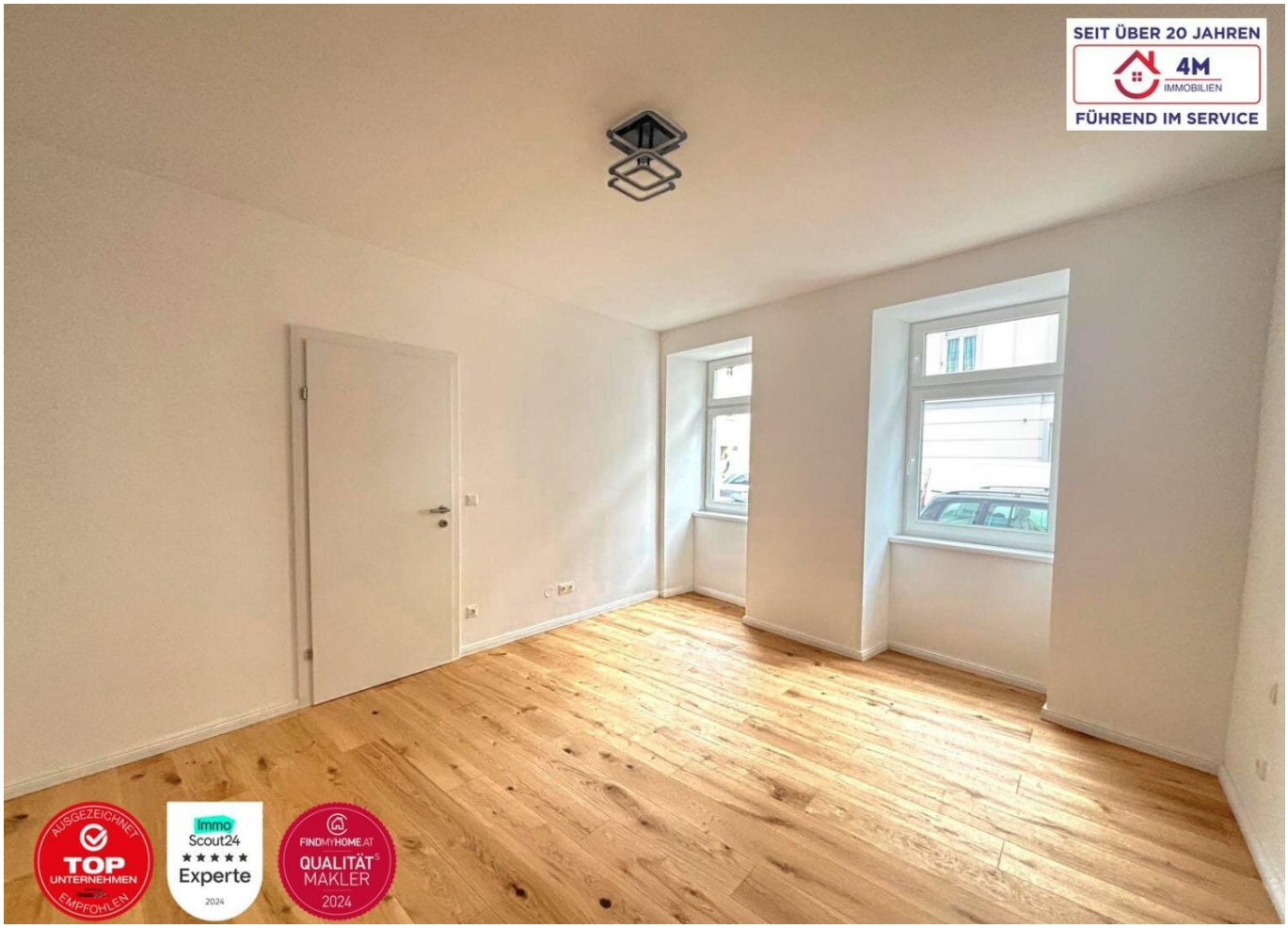

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

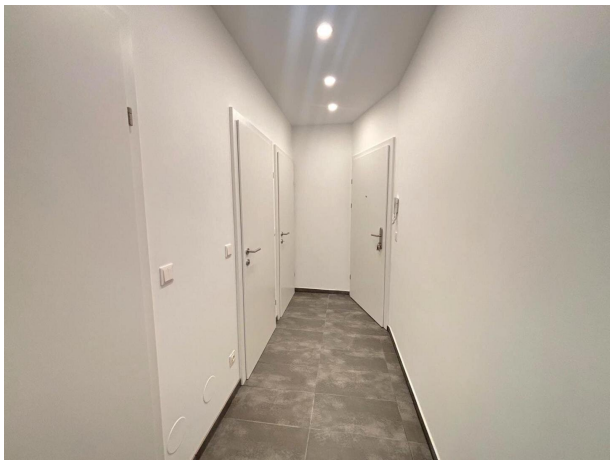

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


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
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

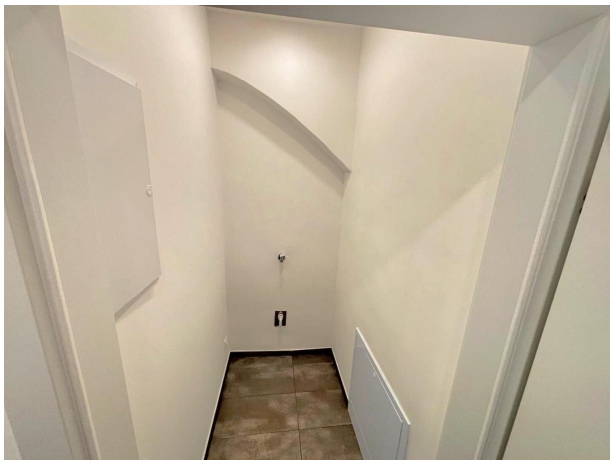

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


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
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




Abst.
1,32 m²
Bad
3,17 m²
Vorraum
4,59 m²
WM
Zimmer
18,05 m²
WC
1,26 m²
4M
IMMOBILIEN
Zimmer
25,93 m²
Küche
9,19 m²


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
30
Zone

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig sanierte Wohnung im Herzen eines klassischen Altbaus verbindet historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von 63,51 m² bietet diese Immobilie nicht nur durchdachte Raumaufteilung, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung.

Die Highlights auf einen Blick:

• Erstbezug nach Generalsanierung – wohnen wie im Neubau, mit Altbauflair

• Schlüsselfertige Übergabe – Einziehen und wohlfühlen!

• Flexible Raumgestaltung – drittes Zimmer als Küche oder Schlafzimmer nutzbar

• 3-fach verglaste Fenster – für optimalen Schall- und Wärmeschutz

• Modern ausgestattetes Bad mit Waschmaschinenanschluss

• Separates WC für zusätzlichen Komfort

• Zwei praktische Abstellräume für mehr Ordnung und Stauraum

• Helle Wohnräume mit klassischen Proportionen und großzügiger Raumhöhe

---

Raumaufteilung:

• Vorraum – einladend und funktional

• Abstellraum 1 – ideal als Speis, Technikraum oder Garderobe

• Badezimmer – modern vorbereitet mit allen Anschlüssen

• Separates WC – mit hochwertiger Ausstattung

• Wohnzimmer – zentraler, lichtdurchfluteter Lebensmittelpunkt

• Schlafzimmer – ruhig gelegen, ideal zum Entspannen

• Zimmer (9,19 m²) – flexibel als Küche oder weiteres Schlafzimmer/Büro nutzbar

---

Ihre Vorteile auf einen Blick

• Erstbezug nach umfangreicher Komplettsanierung

• Hochwertige Fliesen im stilvoll gestalteten Stiegenhaus

• Angenehme Fußbodenheizung sorgt für behagliches Raumklima

• Nachhaltige Energieeffizienz dank moderner Luftwärmepumpe

• Dreifach verglaste Fenster gewährleisten Ruhe und optimale Wärmedämmung

• Bequemer Zugang durch vorhandenen Lift

Gemeinschaftseinrichtungen

• Fahrradraum

• Kinderwagenraum

Weitere verfügbare Wohnungen im Gebäude

Erdgeschoss (Altbau):

Top 1 – 45,57 m² – € 218.000

Top 2 – 63,51 m² – € 337.900 (Einzige Wohnung im Gebäude, die schlüsselfertig verkauft wird)

Top 3 – 46,90 m² – € 224.900

1. Obergeschoss (Altbau):

Top 4 – 32,76 m² – € 169.000

Top 5 – 37,71 m² – Reserviert

Top 6 – 39,44 m² – Verkauft

Top 7 – 41,66 m² – Verkauft

Top 8 – 64,33 m² – Verkauft

2. Obergeschoss (Altbau):

Top 9 – 31,96 m² – Verkauft

Top 10 – 39,50 m² – Reserviert

Top 11 – 38,53 m² – Verkauft

Top 12 – 42,81 m² – € 225.000

Top 13 – 64,54 m² – € 340.000

3. Obergeschoss (Neubau):

Top 14 – 51,48 m² + 2,15 m² Freifläche – Verkauft

Top 15 – 60,78 m² – € 339.900

Top 16 – 53,23 m² – € 297.900

Top 17 – 70,52 m² + 1,93 m² Freifläche – € 394.000

4. Obergeschoss (Neubau):

Top 18 – 51,45 m² + 2,15 m² Freifläche – Verkauft

Top 19 – 46,19 m² – € 267.900

Top 20 – 54,40 m² – € 315.900

Top 21 – 64,45 m² + 2,40 m² Freifläche – € 373.900

Dachgeschoss (Neubau):

Top 22 - 65,21 m² + 43,28 m² Freifläche - RESERVIERT

Top 23 - 91,77 m² + 38,95 m² Freifläche - € 699.000

Projektstatus

Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens ist für Ende April 2026 geplant.

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

Lage & Infrastruktur

Der 17. Bezirk zählt zu den schönsten und begehrtesten Wohngegenden Wiens. Hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität.

Dank der Nähe zur Hernalser Hauptstraße und dem Elterleinplatz profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

• Straßenbahnlinien 2 und 43 verbinden Sie schnell mit dem Hernalser Bahnhof (Schnellbahn S45) und der Innenstadt (15–20 Minuten)

• Buslinie 10A bringt Sie direkt zum Schloss Schönbrunn

• U-Bahnstation Alserstraße (U6) in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar

• Die neue U5 am Elterleinplatz (Eröffnung 2025) wird die gesamte Gegend zusätzlich aufwerten

_____

Ihr nächster Schritt

Gerne senden wir Ihnen ein umfassendes PDF-Lageprofil zu und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.

Besichtigungstermine:

• Mittwochs von 14:30 bis 16:00 Uhr

• Samstags von 11:00 bis 13:00 Uhr

Bitte kontaktieren Sie uns per E-Mail oder Telefon, um Ihren persönlichen Termin zu vereinbaren.

_____

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie bald begrüßen zu dürfen!

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Erleben Sie den Charme und die Besonderheit dieser Wohnung und der begehrten Lage persönlich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie bald begrüßen zu dürfen!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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