Erstbezug nach Komplettsanierung in einem charmanten Altbauhaus in Hernals



Hausansicht

Objektnummer: 2142/22675

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:	46,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 39,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	224.900,00 €
Betriebskosten:	126,00 €

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 6991

Gerne stehe ir
Verfügung.



Wohnung



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gut geschnittenen Wohnung mit Altbauflair und möchten Ihre eigenen Wohnträume verwirklichen?

Diese belagsfertige 2-Zimmer-Wohnung in einem generalsanierten Altbauhaus bietet Ihnen die ideale Basis dafür.
Mit 46,9 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Bausubstanz und hochwertig ausgeführte Sanierungsarbeiten – inklusive 3-fach verglaster Fenster für optimale Energieeffizienz und Schallschutz.

Die Highlights:

• Generalsaniertes Altbauhaus – vereint Charakter & moderne Standards
• Belagsfertiger Zustand – freie Gestaltung nach Ihren Vorstellungen
• 3-fach verglaste Fenster – Ruhe und Energieersparnis inklusive
• Praktischer Grundriss – ideal für Singles, Paare oder Anleger
• Kochgelegenheit im Abstellraum – kompakt & funktional integriert
• Separate Sanitäreinheiten – Bad & WC getrennt

Raumaufteilung im Detail:

• Vorraum – zentraler Zugang zu allen Räumen
• Badezimmer – vorbereitet für Ihre individuelle Ausstattung
• Separates WC – zusätzlicher Komfort im Alltag
• Wohnzimmer – freundlich und gut belichteter Wohnraum
• Schlafzimmer – ruhig gelegen, mit angenehmer Größe
• Abstellraum mit Kochgelegenheit – durchdacht & platzsparend

---

Das Haus: Ein saniertes Juwel der Gründerzeit

Dieses Projekt ist kein gewöhnlicher Neubau – es ist ein durchdacht und hochwertig generalsanierter Altbau, bei dem das Beste aus zwei Welten zusammenkommt:

• Erstbezug nach Vollsanierung – alles neu, aber mit Seele
• Stilvolle Fliesen und historische Elemente im Stiegenhaus
• Behagliche Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohngefühl
• Dreifach verglaste Fenster – energieeffizient und ruhig
• Nachhaltige Heiztechnik dank moderner Luftwärmepumpe
• Barrierefreier Zugang dank Lift – auch im Altbau!

Für Ihre Alltagstauglichkeit ist gesorgt
• 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 umfas
sendes 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.

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.

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