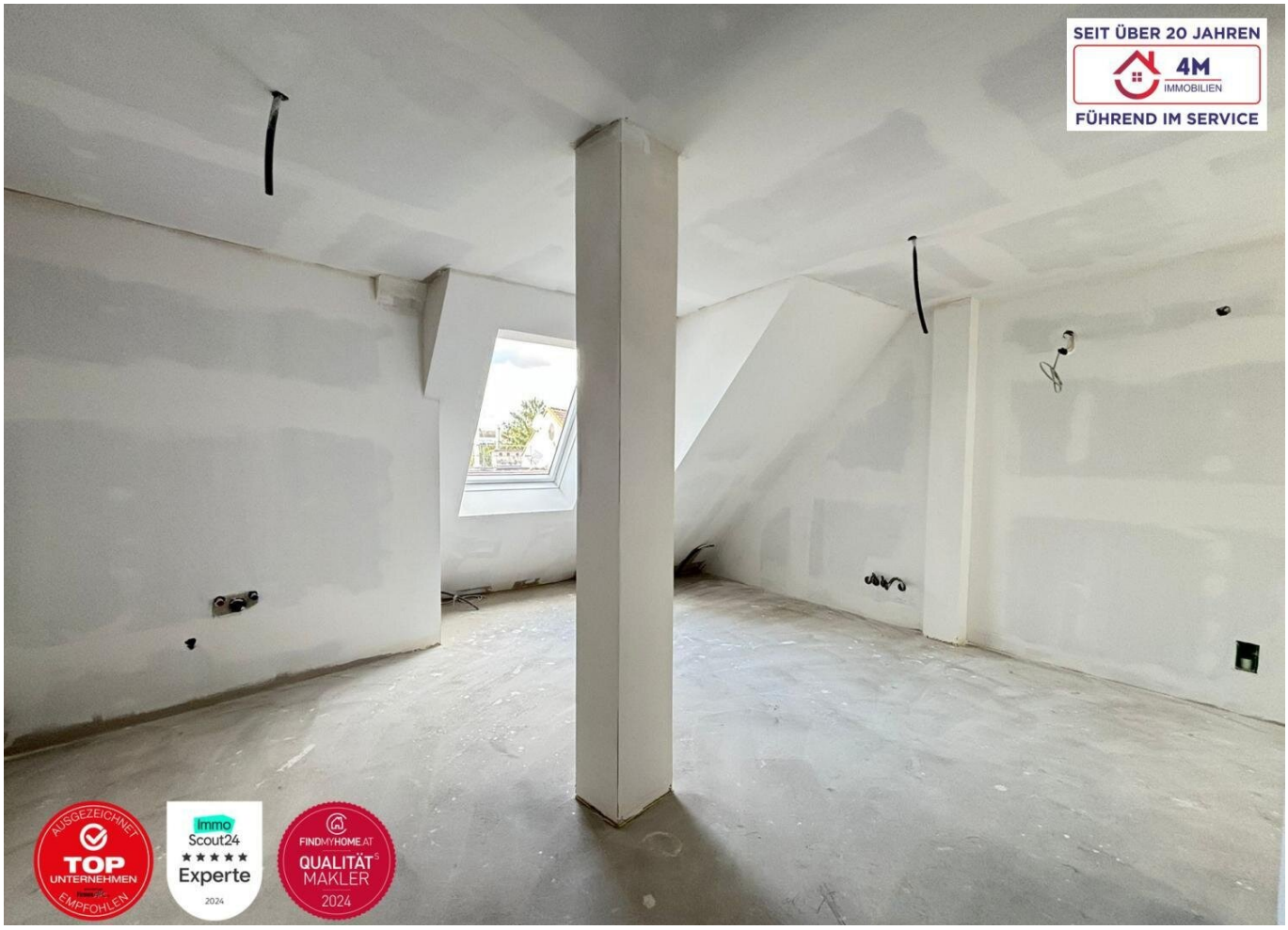
Erstbezug! Helle Neubauwohnung mit Terrasse im 4. Liftstock – perfekt für Paare & Jungfamilien



Wohnküche

Objektnummer: 2142/22674

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

Zahlen, Daten, Fakten

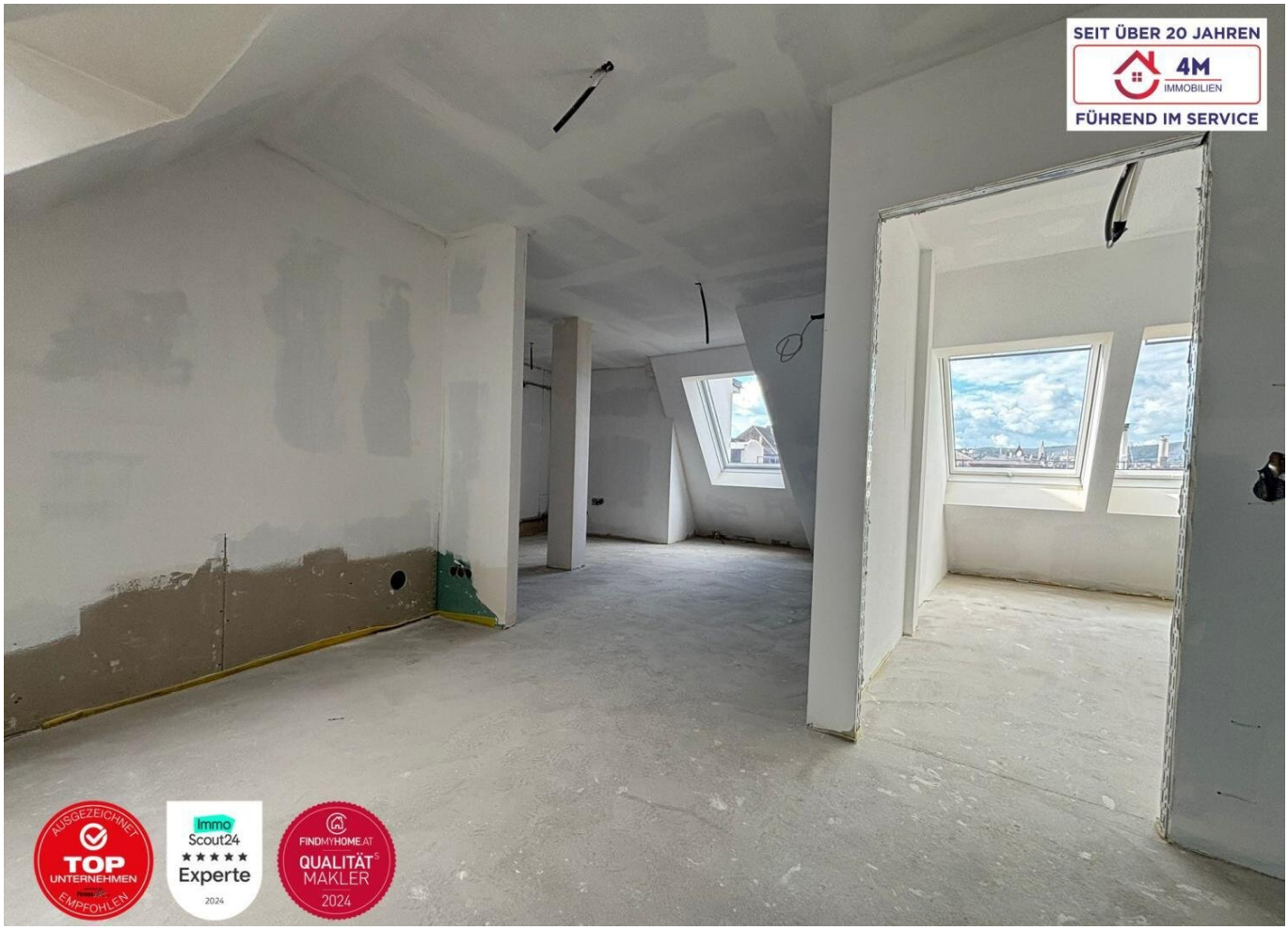
Adresse	Geblergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 39,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	373.900,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
Provisionsangabe:	

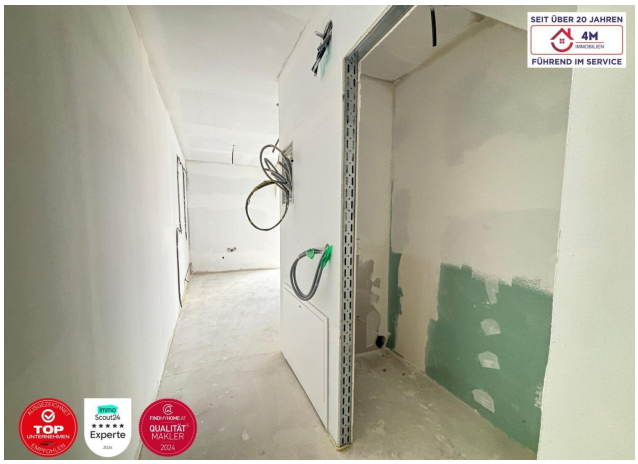
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

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

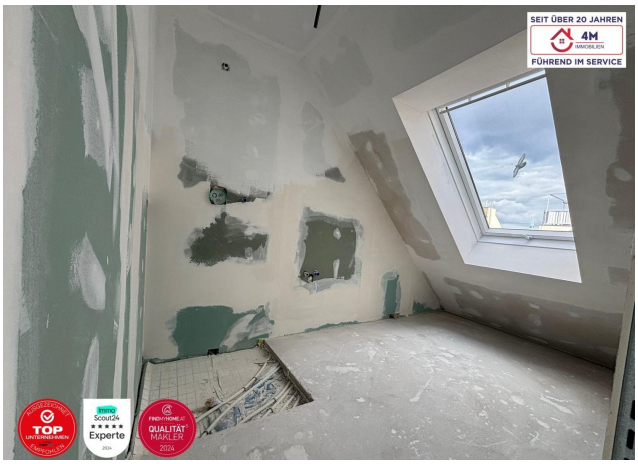

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

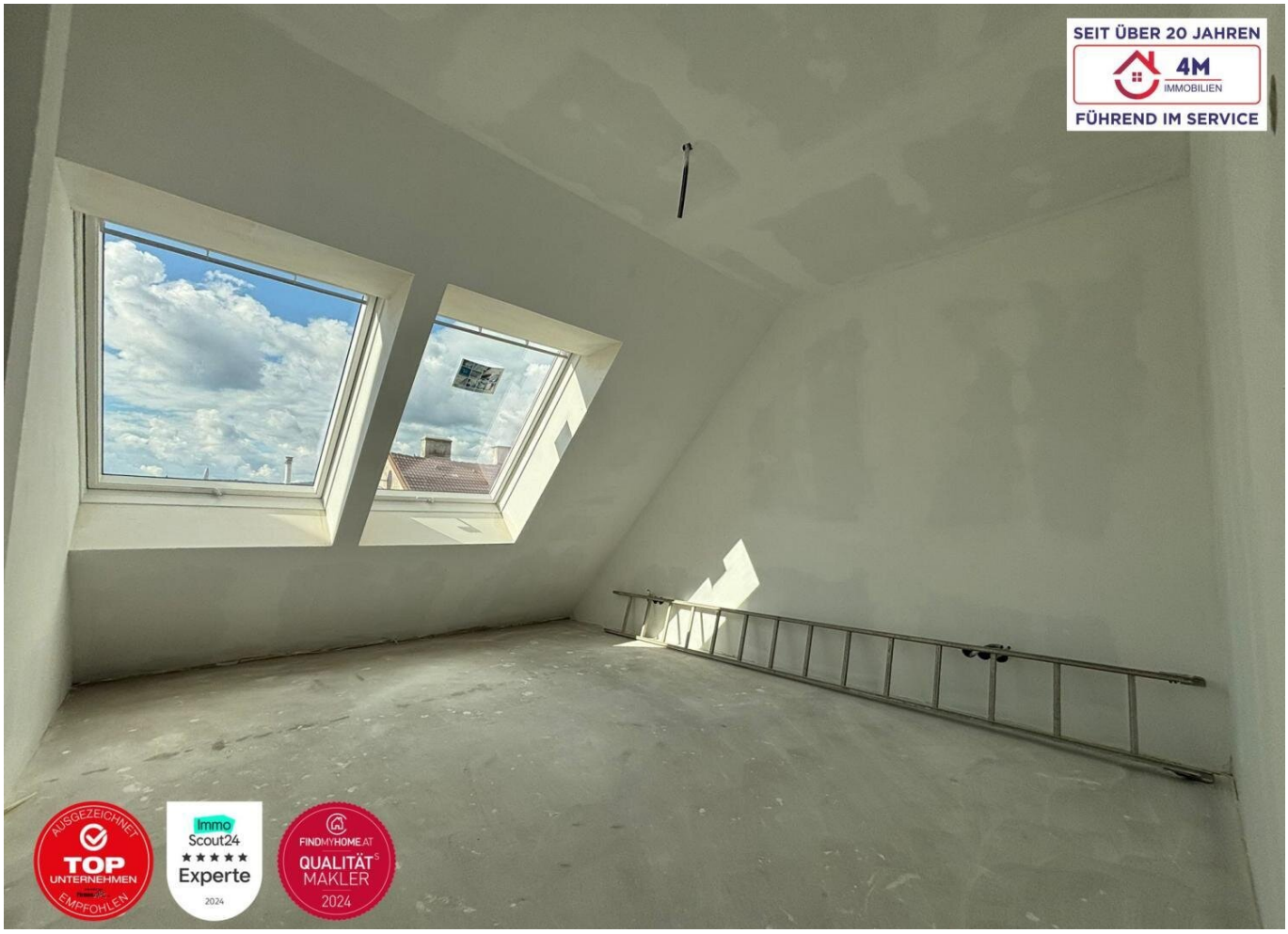

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

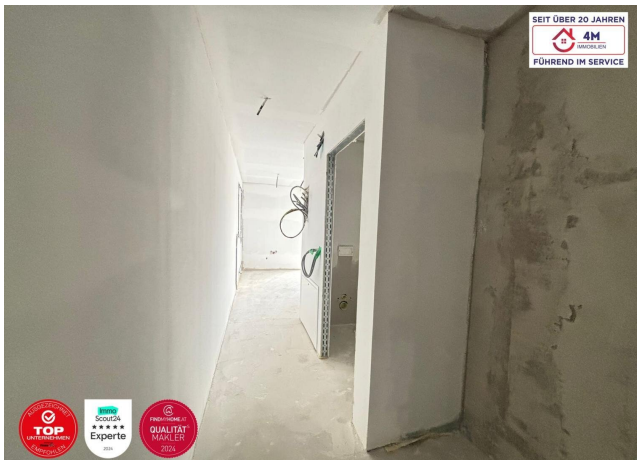
SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

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

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
30
Zone
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

Objektbeschreibung

Objektdaten

• Wohnfläche: ca. 64,45 m²

• Terrasse: ca. 2,4 m²

• Stockwerk: 4. Obergeschoss (mit Lift)

• Zustand: Belagsfertig

• Mietzins: Freier Mietzins

• Bezugsart: Erstbezug

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne, helle Neubauwohnung im 4. Liftstock überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bausubstanz und ihre ruhige, dennoch zentrale Lage.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Jungfamilien, die modernes Wohnen mit Komfort und Lebensqualität verbinden möchten.

Raumaufteilung

• Vorraum – mit ausreichend Platz für Garderobe & Stauraum

• Toilette – separat begehbar

• Großzügige Wohnküche (ca. 35,32 m²) – lichtdurchflutet mit Zugang zur Terrasse

• Terrasse (ca. 2,4 m²) – für entspannte Stunden im Freien

• Schlafzimmer – direkt über die Wohnküche erreichbar

• Badezimmer – mit Fenster für natürliche Belüftung und Tageslicht

---

Besonderheiten

• Erstbezug – Sie sind der/die Erste, der/die hier wohnt

• Lift – barrierefreier Zugang bis zur Wohnung

• Helle Räume – große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht

• Belagsfertiger Zustand – Gestalten Sie Bodenbeläge & Feinheiten ganz nach Ihrem Geschmack

• Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis durch freien Mietzins

---

Ihre Vorteile auf einen Blick

• Erstbezug nach umfassender Sanierung – sofort beziehbar

• Fußbodenheizung für behagliches Raumklima

• Nachhaltige Energieversorgung durch Luftwärmepumpe

• Dreifach verglaste Fenster für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz

• Bequemer Zugang per Lift

• Hochwertige Fliesen im stilvollen Stiegenhaus

• Gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum

Im Gebäude stehen zahlreiche weitere Wohnungen unterschiedlicher Größen und Preiskategorien zur Auswahl – vom kompakten 1-Zimmer-Apartment bis zum großzügigen Penthouse.

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 – € 169.900

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 und Kosten

• Baubeginn erfolgt, Fertigstellung geplant für April 2026

• Betriebskosten ca. € 2,70 pro m²

Top Lage im 17. Bezirk

Der 17. Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Die zentrale Lage garantiert:

• Schnelle Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Kindergärten – alles fußläufig erreichbar

• Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

o Straßenbahnlinien 2 & 43 (z.B. Hernalser Bahnhof, Innenstadt in 15-20 Minuten)

o Buslinie 10A zum Schloss Schönbrunn

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

o Zukünftige U5-Haltestelle am Elterleinplatz (Eröffnung 2025)

Ihr nächster Schritt

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Überzeugen Sie sich vor Ort vom Charme und der Qualität dieser attraktiven Immobilie.

Besichtigungstermine:

Mittwochs 14:30 – 16:00 Uhr

Samstags 11:00 – 13:00 Uhr

Kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail oder telefonisch – wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck – erleben Sie Ihr neues Zuhause hautnah!

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