Attraktive, helle 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug – Ideal für Investoren oder Selbstnutzer !



Wohnküche

Objektnummer: 2142/22671

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:	60,78 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 39,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	339.900,00 €
Betriebskosten:	165,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



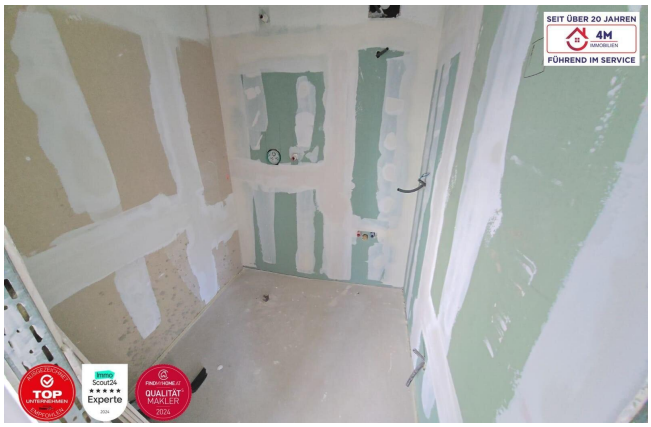
Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

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

T +43 69918887733


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

Exklusives Wohnangebot: Moderne, belagsfertige 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug – 3. Obergeschoss (Neubau)

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase mit ca. 60,78 m² Wohnfläche – eingebettet in ein liebevoll saniertes Altbauhaus mit drei neuausgebauten Stockwerken. Nach einer umfassenden Komplettsanierung präsentiert sich diese Wohnung in strahlendem Neubau-Glanz.

Kurzzeitvermietung:
Ideal für Investoren und Selbstnutzer
Profitieren Sie von der Möglichkeit zur Kurzzeitvermietung – flexibel und lukrativ!

Die durchdachte Raumaufteilung schafft ideale Bedingungen für Singles, Paare oder als lukrative Kapitalanlage mit attraktiver
• Heller Vorraum
• Separates WC
• Offene Wohnküche mit viel Platz für kreative Gestaltung
• Modernes Badezimmer mit Dusche
• Ruhiges Schlafzimmer

Highlights

• Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung
• Stilvolle Fliesen im repräsentativen Stiegenhaus
• Behagliche Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
• Nachhaltige Energieversorgung durch moderne Luftwärmepumpe
• Dreifach verglaste Fenster für optimale Ruhe und Energieeffizienz
• Bequemer Zugang per Lift

Gemeinschaftseinrichtungen
• Praktischer Fahrradraum
• Separater 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 – € 169.900
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

Die Betriebskosten liegen bei ca. € 2,70 pro m².

Lage & Infrastruktur

Der 17. Bezirk zählt zu den beliebtesten und lebenswertesten Wohngegenden Wiens und bietet eine hervorragende Lebensqualität.
Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Hernalser Hauptstraße und zum Elterleinplatz. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

• Straßenbahnlinien 2 und 43: schnelle Verbindung zum Hernalser Bahnhof (S45) und in 15–20 Minuten in die Innenstadt
• Buslinie 10A: Direktverbindung zum Schloss Schönbrunn
• U-Bahnstation Alserstraße (U6) ca. 15 Minuten Fußweg
• Neue U5 am Elterleinplatz (Eröffnung 2025) wertet die Lage zusätzlich auf

---

Ihr persönlicher Besichtigungstermin

Nutzen Sie die Chance, sich von dieser einzigartigen Wohnung und der erstklassigen Lage selbst zu überzeugen!
Besichtigungstermine:

Mittwoch 14:30 – 16:00 Uhr
Samstag 11:00 – 13:00 Uhr

Kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail oder telefonisch zur Terminvereinbarung.

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