Generalsanierte 1-Zimmer-Wohnung im Erstbezug – Altbau trifft moderne Eleganz!

Wohn-/Schlafzimmer

Objektnummer: 2142/22670

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:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,76 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 39,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	169.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

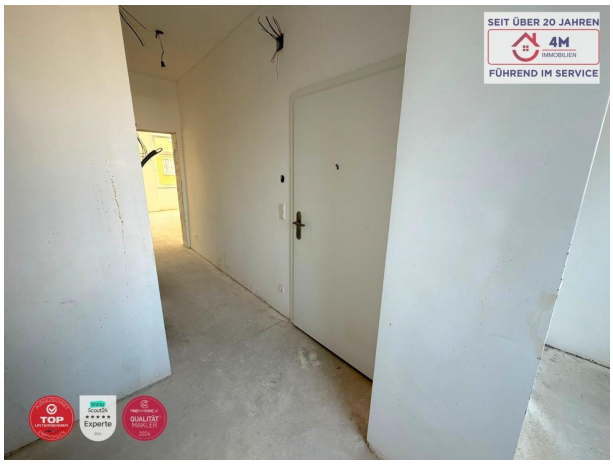
Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

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

T +43 69918887733
H +43 69918887733

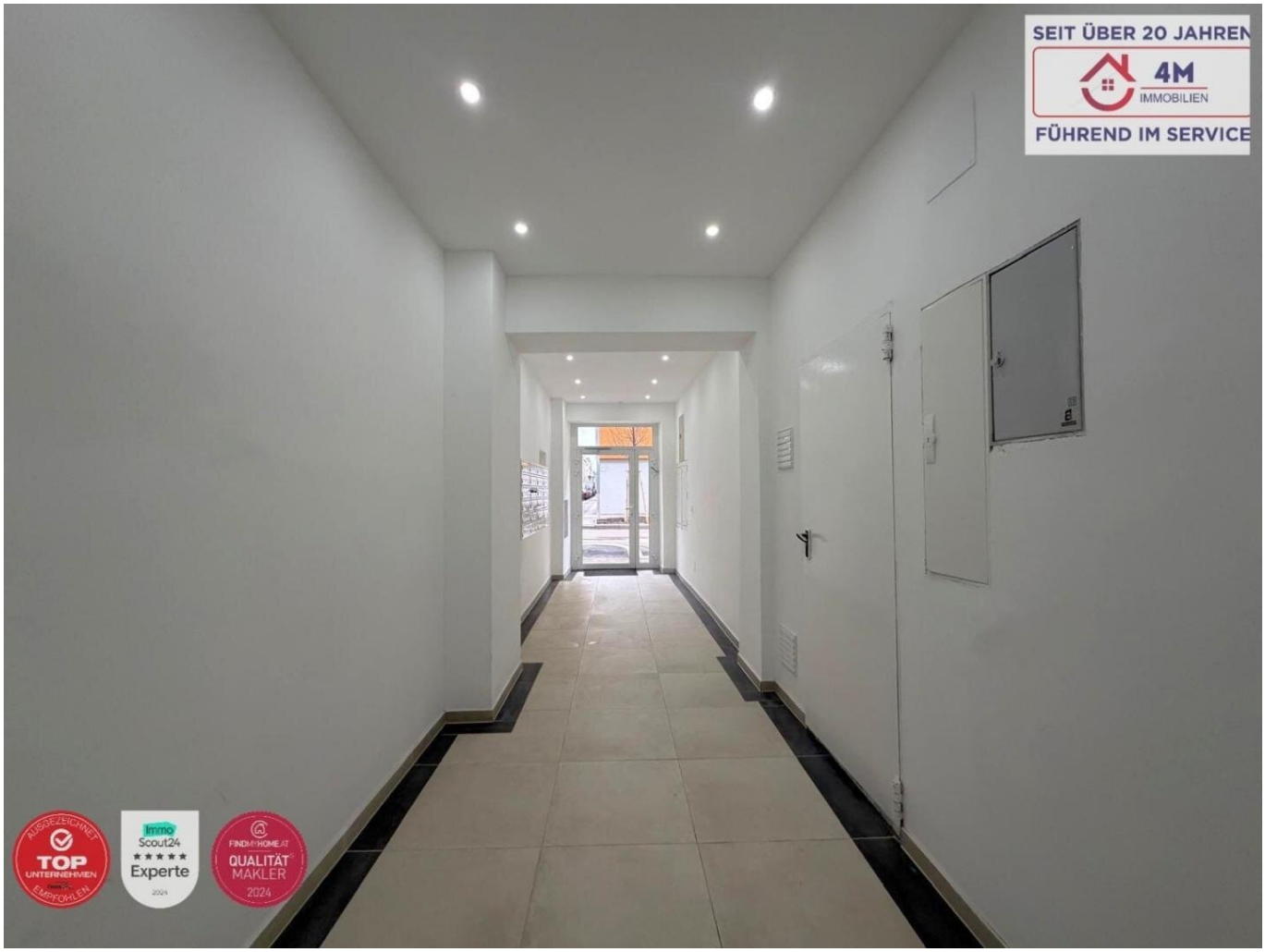
SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

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
30
Zone
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
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

Küche
5,68 m²
Vorr.
5,50 m²
Bad/WC
3,00 m²
Zimmer
18,58 m²

Objektbeschreibung

Diese attraktive, belagsfertige 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 32,76 m² bietet Ihnen eine ideale Wohnlösung – ob als Single-Wohnung oder als lukrative Investition. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines umfassend sanierten Altbaus, der modernen Neubaukomfort mit historischem Flair vereint.

Die Wohnung besticht durch eine optimale Raumaufteilung:

• Einladender Vorraum
• Praktische Küche
• Modernes Badezimmer mit Dusche und Toilette
• Helles Wohn-/Schlafzimmer

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 – € 169.900
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

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.

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