Südseitige Terrasse I 2 Zimmer I Innenhoflage I U6 Nähe I Neubau auf Altbau

Schlafzimmer

Objektnummer: 1399

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,07 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	211,58 €
Heizkosten:	130,14 €
USt.:	21,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

Nr. 1 Makler laut Makler-Empfehlung.at

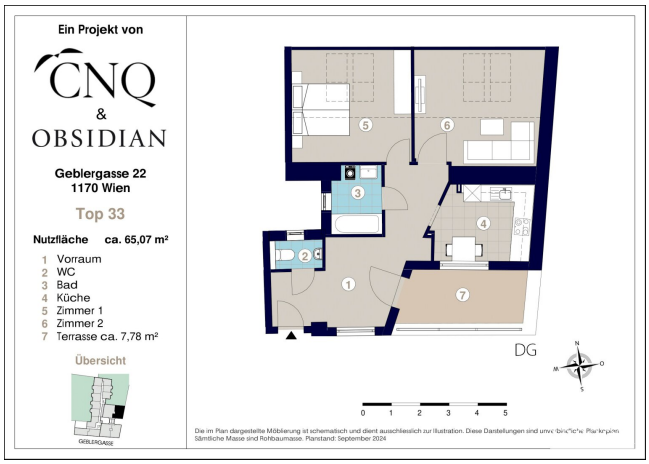
viason Ranked No.1

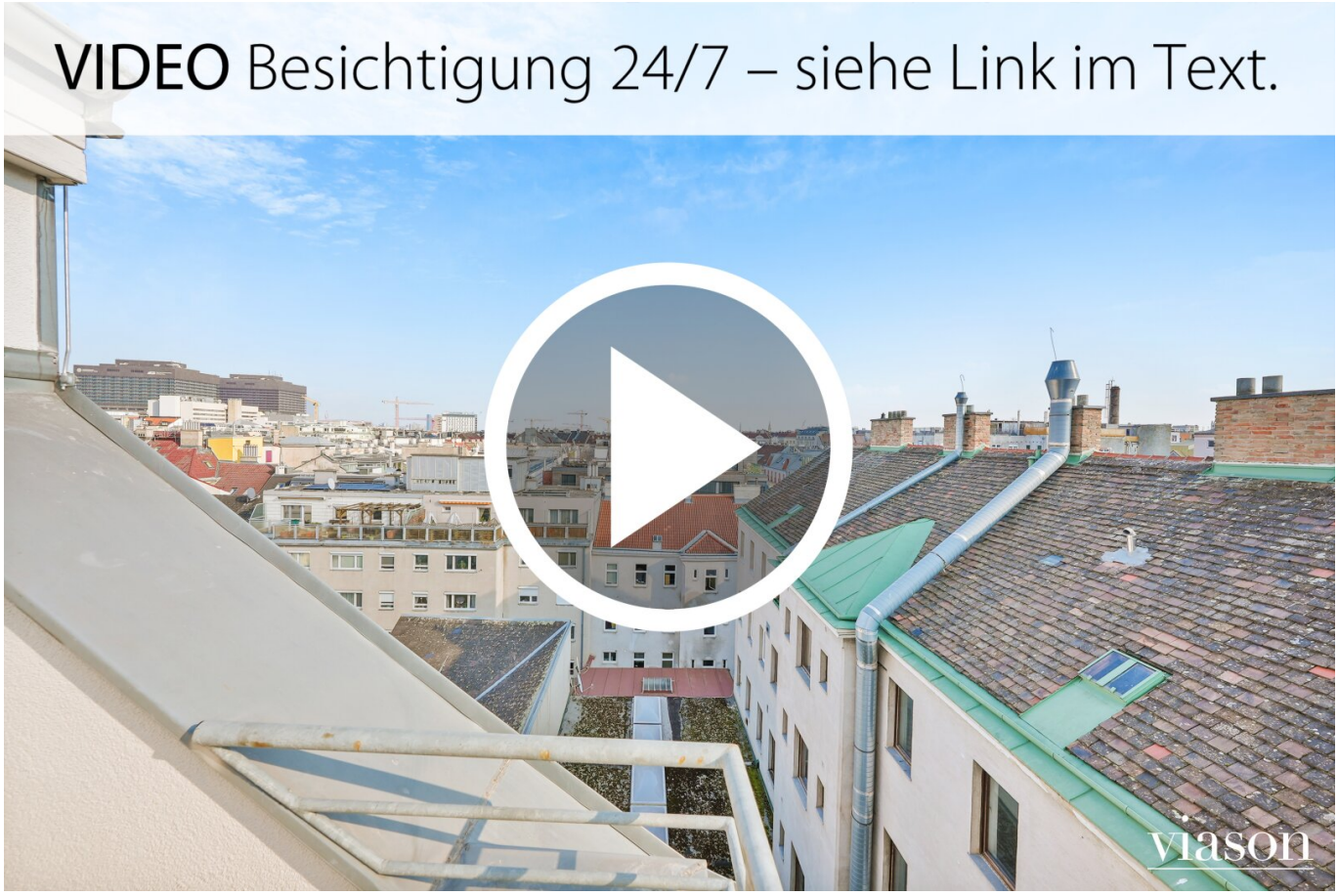
- viason immobilien
- **Nr. 1** in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

viason IMMOBILIEN

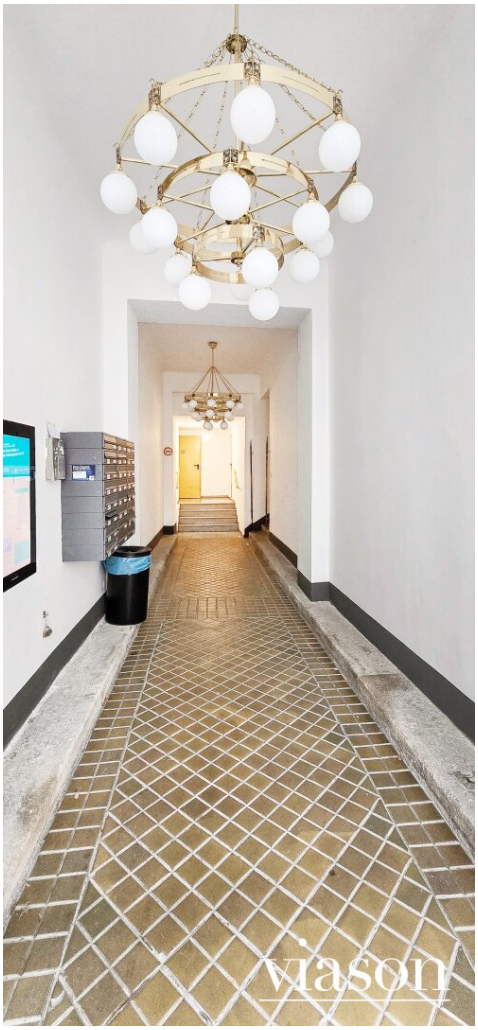
Scan me!




VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.
viason

viason

viason


viason

DACHGESCHOSS
viason

Wohnungs VIDEO
3D GRUNDRISS
DE | EN
2025 - alle Inserate in DEutscher und Englischer Sprache.
NEU
www.viason.at
Nr. 1 Makler
laut Makler-Empfehlung.at
viason Ranked No.1
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Scan me!
immo
wohnnet
ScoutOK
immodirekt.at
viason
INSERIAT
NEU HOME STAGING
TOP TOTOS
viason.at

Lift

Apartment

Lift I Elevator

viason
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in **2D** & **3D**
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen

Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS ***FÜR SIE.***

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

viason

Wasserentnahmestelle I Terrasse

viason

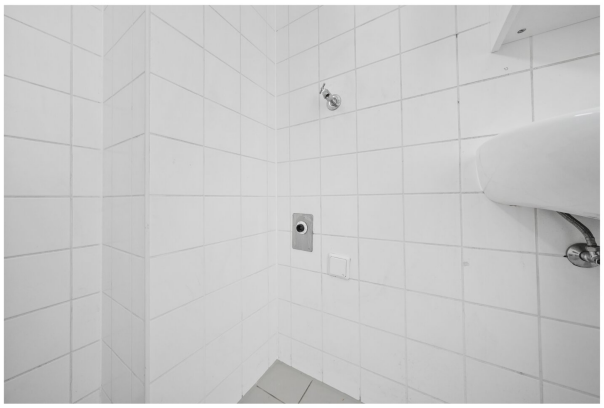
viason

viason

viason

viason

viason



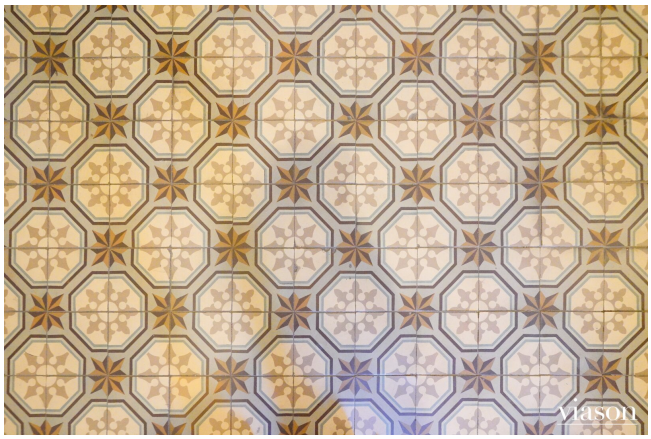
Waschmaschinenanschluss

viason

Insektenschutz

viason

Strom - Sicherungskasten



Fahrradabstellplatz

Originalfoto des Kellers - jede Wohnung erhält **ein Kellerabteil** als schlichtes Miteigentum - Kellerabteil ähnlich

viason

viason

viason

- viason immobilien
- **Nr. 1** in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

Scan me!

viason
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

CNQ
&
OBSIDIAN

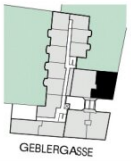
Geblergasse 22
1170 Wien

Top 33

Nutzfläche ca. 65,07 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Bad
4 Küche
5 Zimmer 1
6 Zimmer 2
7 Terrasse ca. 7,78 m²

Übersicht



DG

0 1 2 3 4 5

Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschliesslich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien
Sämtliche Masse sind Rohbaumasse. Planstand: September 2024

viason

IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason

viason

IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,

wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in **2D** & **3D**
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen

Scan me!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

WIR MACHEN DAS ***FÜR SIE.***

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason

DE | EN

2025 - alle Inserate in DEutscher und ENglischer Sprache.

NEU

www.viason.at/en

Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

Wir machen das für Sie!

Scan me!

viason.at

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 22 I 1170 WIEN I TOP 33 I DG I NEUBAU AUF ALTBAU

GERÄUMIGE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE IM DACHGESCHOSS IM 17. BEZIRK

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-geblergasse-22-1170-wien-top-33-dg

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer

Sie suchen eine **helle 2-Zimmer Dachgeschoß-Wohnung in Hoflage mit südseitiger Terrasse** im **17. Bezirk**, dann haben sie diese soeben gefunden.

Es handelt sich um eine auf einem Altbau **im Zuge eines Dachgeschoßausbaus** (ca. 1999) errichtete **Dachgeschoßwohnung** - diese gebrauchte Wohnung wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt. Eine Klimaanlage kann auf Wunsch des Käufers eingebaut werden, weitere Informationen zu den Kosten siehe unter **Informationen zur Wohnung**.

Bei Vermietung kann mit einem **angemessenen Mietzins** vermietet werden.

Die Wohnung verfügt über ca. **65,07** m² und liegt **nord-südseitig im DG.** Vom **Vorzimmer**

sind das **Badezimmer** mit Wanne, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und **Fenster**, das **separate WC mit Handwaschbecken und Fenster,** die **Küche,** eine **südseitige Innenhof-Terrasse (**ca. **7,78** m²**)** und **1 Wohnzimmer** und **1 Schlafzimmer** begehbar. Die gebrauchte Küche ist mit gebrauchten Einbaugeräten wie einem **Kühl- und Gefrierschrank**, einem **Geschirrspüler**, einem **E-Herd**, einer Abwasch sowie einem **Fenster** mit Blick zur Terrasse ausgestattet.

Mit der Wohnung wird ein **Einlagerungsraum** mitverkauft (im Kaufpreis inkludiert, schlichtes Miteigentum).

Die Wohnung eignet sich auch als **WG-Wohnung**, da beide Zimmer vom Vorraum separat begehbar sind.

Die Wohnung wird mit einer **Gas-Zentralheizung** beheizt.

Ein kleiner **Gemeinschaftsgarten (Allgemeingarten)** steht zur Nutzung dem Eigentümer zur Verfügung. Ein **Fahrradabstellplatz** ist ebenfalls vorhanden.

Ein **Garagenplatz** kann in der Tiefgarage, je nach Verfügbarkeit, angemietet werden.

Zur **U6 Alser Straße** sind es ca. 5 Gehminuten. Zur **Straßenbahn 43** (Palffygasse) sind es ca. 5 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in **6 Stationen** bei der **U2 Schottentor**. Zur **Straßenbahn 33** sind es ca. 3 Gehminuten. Die neue U5-Station Elterleinplatz wird ca. 2032-2035 (ca. 8 Gehminuten) fertig gestellt, mit der U5 sind es wenige Minuten bis zum Rathaus oder Karlsplatz.

Zum Hernalser Gymnasium Geblergasse sind es ca. 5 Gehminuten, zum **Adelheid-Popp-Park** sind es ca. 8 Gehminuten. Das **Jörgerbad** liegt ca. 5 Gehminuten entfernt, der **Pezzlpark** liegt ca. 7 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 43 ist **Neuwaldegg/Pötzleinsdorf** gut erreichbar.

In ca. **3 Gehminute** entfernt liegt der **INTERSPAR-MARKT** und eine **Apotheke** in der Jörgerstraße, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein **BILLA-PLUS-MARKT** liegen ca. 8 Gehminuten in der Geblergasse, ein **HOFER-Markt** liegt in der Ottakringer Str. (ca. 3 Gehminuten), ein weiterer **HOFER-Markt** liegt in der Hernalser Hauptstraße, ca. 4 Gehminuten entfernt.

Geplant ist die Geblerstraße bis 2025 zu einer hochwertigen Fahrradstraße umzuwandeln.

HIGHLIGHTS

- **DACHGESCHOSSWOHNUNG**
- **SÜDSEITIGE TERRASSE IM INNEHOF**
- **KLIMAANLAGE OPTIONAL MÖGLICH**
- **BADEZIMMER MIT FENSTER**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **GARAGENPLATZ** je nach Verfügbarkeit anmietbar
- **ALLGMEINGARTEN**
- Alle Zimmer **SEPARAT BEGEHBAR**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE**: Geblergasse 22 I 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG**: EUR 299.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG**: Gebraucht. Es wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt
- **WOHNFLÄCHE**: ca. **65,07** m²
- **TERRASSE**: ca. **7,78** m² - südseitig in den Innenhof
- **WASSERANSCHLUSS AUF DER TERRASSE**: Ja
- **GESCHOSS**: DG mit Lift – **11 Stufen** sind es vom Lift zur Wohnung
- **LIFT**: Ja
- **BARRIEREFREI**: Nein - vom Eingang zum Lift sind es 3 Stufen, vom DG zur Wohnung sind es 11 Stufen
- **AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS IM ALTBAU**: Ja – ca. 1999 wurde das DG ausgebaut
- **KLIMAANLAGE**: Nein – auf Wunsch des Käufers kann eine Klimaanlage für € 15.000,- eingebaut werden
- **KLEINER ALLGEMEINGARTEN**: Ja – kann mitgenutzt werden

- **ZIMMER**: 2
- **VORRAUM**: Ja – mit Fenster
- **GARAGENPLATZ**: Je nach Verfügbarkeit anmietbar
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie ein Geschirrspüler, eine E-Herd, ein Kühl- und Gefrierschrank, einer Abwasch und einem Fenster
- **BADEZIMMER**: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch, einem Spiegelschrank, einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet
- **SEPARATES WC**: Ja – mit Handwaschbecken und Fenster
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS**: Ja – im Badezimmer
- **WASCHKÜCHE**: Ja
- **BÖDEN**: Laminatboden, Fliesen
- **KABELANSCHLUSS**: Ja – im Haus
- **HEIZUNG**: Gas-Zentralheizung
- **KUNSTSTOFFFENSTER**: Ja - 2-fach-Verglasung
- **GEGENSPRECHANLAGE**: Ja

- **EINLAGERUNGSRAUM**: Ja – schlichtes Miteigentum

- **FAHRRADABSTELLFLÄCHE/RAUM**: Ja

- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN**: In ca. 3 Gehminute entfernt liegt der INTERSPAR-MARKT und eine Apotheke in der Jörgerstraße, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein BILLA-PLUS-MARKT liegen ca. 8 Gehminuten in der Geblergasse, ein weiterer **HOFER-Markt** liegt in der Hernalser Hauptstraße, ca. 4 Gehminuten entfernt

- **Naherholungsgebiete:** Zum Adelheid-Popp-Park sind es ca. 8 Gehminuten, das Jörgerbad liegt ca. 5 Gehminuten und der Pezzlpark liegt ca. 7 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 43 ist Neuwaldegg/Pötzleinsdorf gut erreichbar

- **VERKEHRSANBINDUNG** Zur U6 Alser Straße sind es ca. 5 Gehminuten. Zur Straßenbahn 43 (Palffygasse) sind es ca. 5 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in 6 Stationen bei der U2 Schottentor. Zur Straßenbahn 33 sind es ca. 3 Gehminuten. Die neue U5-Station Elterleinplatz wird ca. 2032-2035 (ca. 8 Gehminuten) fertig gestellt, mit der U5 sind es wenige Minuten bis zum Rathaus oder Karlsplatz

- **HWB**: 94,20 kWh/m²a - **fGEE**: 1,73

- **KLASSE**: C - C

KAUFPREIS & **NEBENKOSTEN**

- **KAUFPREIS WOHNUNG**: EUR 299.000,-

- **KAUFNEBENKOSTEN**: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG** & **TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer Rechtsanwaltskosten inkl. Treuhandabwicklung 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, exkl. ev. Pfandrechtskosten = 0,25% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt und exklusive Barauslagen). Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Herr Dr. Rainer Brinskele, Köstlergasse 1/24, 1060 Wien

- **MAKLERPROVISION**: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG *STAND 2025*

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 107,21** pro Monat zzgl. 10% USt.

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 104,37** pro Monat zzgl. 10% USt.

- **REPARATURRÜCKLAGE ALLG.:** ca. **EUR 69,58** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 31,24** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 21,16** pro Monat

- **GESAMT:** brutto ca. ***EUR 333,56*** *pro Monat*

MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSER-KOSTEN WOHNUNG *STAND 2025*

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG:** ca. **EUR 78,08** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSER:** ca. **EUR 32,54** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN:** ca. **EUR 19,52**
- **GESAMT:** ca. ***EUR 130,14*** *pro Monat (inkl. 20 % USt.)*

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Es besteht ein **wirtschaftliches** und **familiäres Naheverhältnis** zum Abgeber.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <200m
Klinik <150m

Krankenhaus <475m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <200m
Universität <875m
Höhere Schule <650m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige
Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <500m
Polizei <375m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <275m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap