

**TOP 5b | 2 Zimmer | Großer Garten | Innenhoflage | U6  
Nähe | Neubau**



Terrasse

**Objektnummer: 1435**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 24-26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	109,71 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,39
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	151,98 €
USt.:	15,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia SCHNEITER**

viason immobilien  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a



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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN

Ein Projekt von  
**CNQ & OBSIDIAN**  
Geblergasse 24-26  
1170 Wien  
Stiege 2 | Top 5b  
Nutzfläche ca. 34,12 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 Zimmer 1
- 5 Zimmer 2

A Terrasse ca. 12,42 m<sup>2</sup>  
B Garten ca. 109,77 m<sup>2</sup>

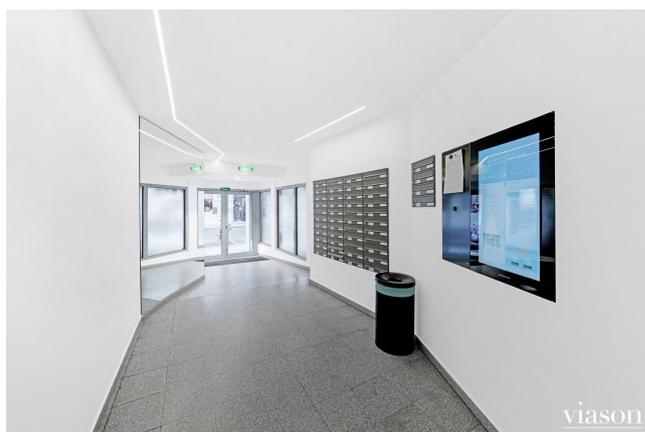
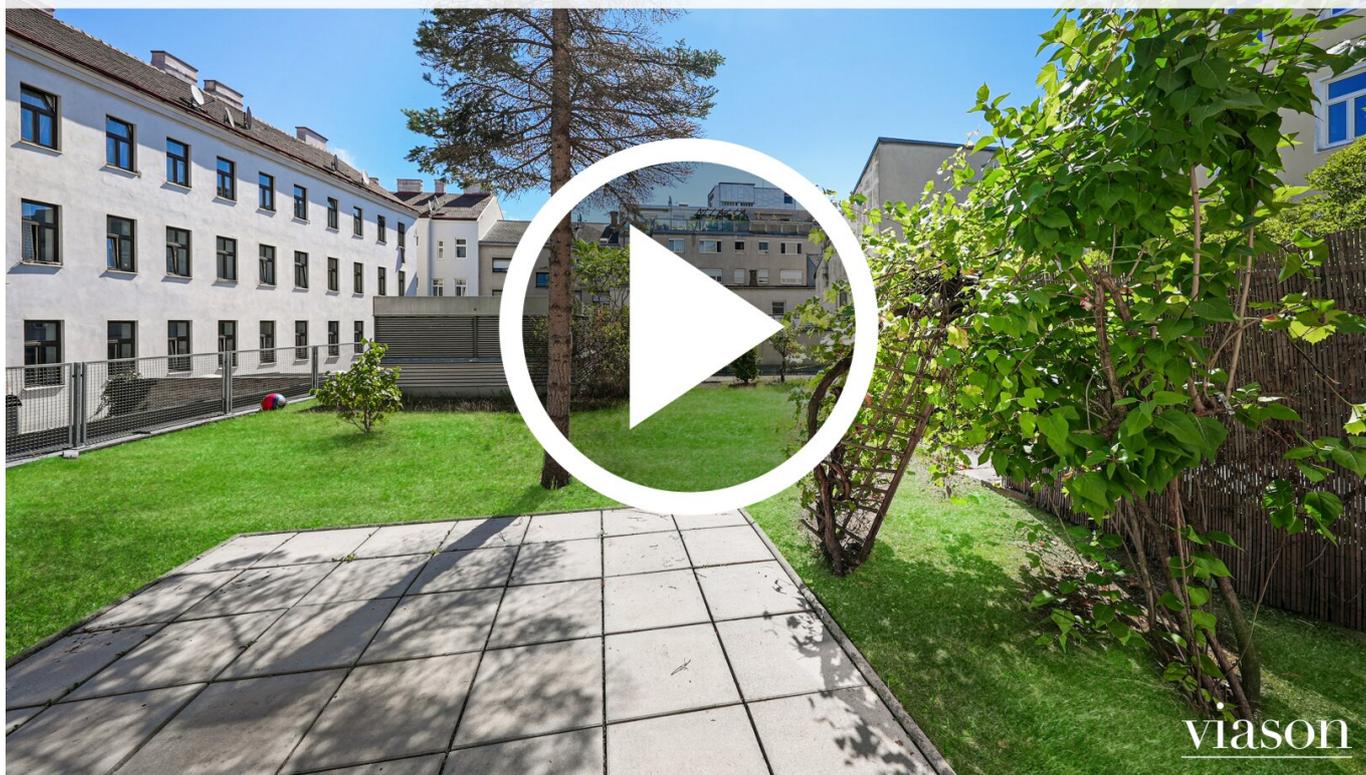
Übersicht

Die im Plan dargestellte Abbildung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind ohne Gewähr zu verstehen. Sämtliche Maße sind Richtmaße. Planfund: September 2024.



Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur symbolhaft. Bad und Küche gem. Beschreibungstext möbliert.

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.









Küchenfenster



...wir haben schon mal für Sie "virtuell gegossen"..  
So könnte Ihr Rasen aussehen (virtuell optimiert)...





viason



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



viason



Grenzhecke frisch gepflanzt

Allgemeingarten

Garten Wohnung

Wohnung





**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
- GRUNDRISSSE in 2D & 3D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- Jeden FREITAG FEEDBACK über Anfragen & Besichtigungen

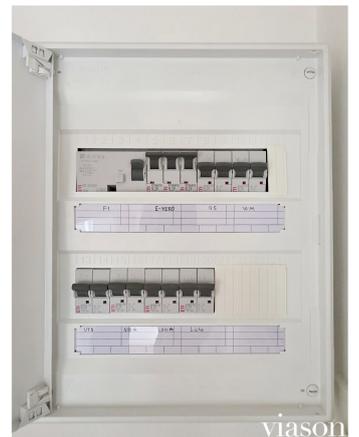
 Scannen!

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?  
WIR MACHEN DAS FÜR SIE

www.viason.at | office@viason.at | +43 (0) 26 302 25 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien **viason**

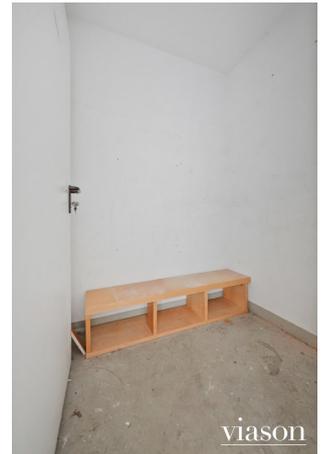


Elektro-Sicherungskasten





Einlagerungsraum im 1.OG





Gegensprechanlage

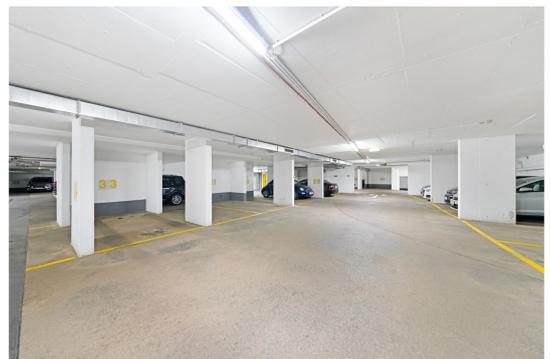




Fahrradabstellplatz



Waschküche Geblergasse



**Große Garage** direkt im Haus!  
Garagenplätze nach Verfügbarkeit anmietbar  
Drittanbieter



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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

# CNQ & OBSIDIAN

Geblergasse 24-26  
1170 Wien

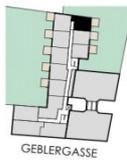
Stiege 2 | Top 5b

Nutzfläche ca. 34,12 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 Zimmer 1
- 5 Zimmer 2

- A Terrasse ca. 12,42 m<sup>2</sup>
- B Garten ca. 109,77 m<sup>2</sup>

## Übersicht



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



Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert, sondern nur symbolhaft. Bad und Küche gem. Beschreibungstext möbliert.

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

**viason**



**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.*



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viamobilien.



Vorher

Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

## Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 24-26 | 1170 WIEN | Stg. 2 – TOP 5b | NEUBAU**

**CHARMANTE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT TERASSE UND GARTEN IN HOFLAGE IM 17. BEZIRK**

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

<https://player.vimeo.com/video/1104466736?badge=0&>

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>

Zum Verkauf steht diese gepflegte Eigentumswohnung, die nach Auszug des Mieters **frisch ausgemalt** wurde und sofort bezugsfertig ist. Die Wohnung ist **barrierefrei** zugänglich.

Die Wohnung verfügt über eine effizient genutzte Wohnfläche von ca. **34,12 m<sup>2</sup>** und befindet sich in einem **Neubau** im **Erdgeschoss**. Die **Ost-Ausrichtung** der Wohnräume sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine **zentrale Begehbarkeit** aller Räume vom Vorzimmer aus:

- Das funktionale und helle **Badezimmer** ist ausgestattet mit einer Dusche und einem

WC. Der Verkäufer übernimmt noch den Einbau eines **Aufsatzwaschbeckens**, unter dem Platz für eine Waschmaschine vorgesehen ist.“

- Die gebrauchte **Küche mit Fenster** ist mit einem kleinen Geschirrspüler, einer Abwasch, einen E-Herd (2 Kochfelder), einen Backofen und einem kleinen Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die **private Freiluftoase**: Genießen Sie entspannte Stunden auf ihrer **Terrasse (ca. 12,42 m<sup>2</sup>)** und im angrenzenden großzügigen nord-ostseitigen **Garten von ca. 109,77 m<sup>2</sup>**, der den Wohnraum erweitert und sich perfekt zum Gärtnern, zum Entspannen und für gesellige Stunden im Grünen eignet. Im Garten steht ein schadhafter Nadelbaum, der noch entfernt wird und dafür erfolgt noch eine Ersatzpflanzung im Garten.

Ein **Einlagerungsraum** zur Nutzung ist im 1.Stock vorhanden.

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

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

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

Zur **U6 Alser Straße** sind es ca. 5 Gehminuten. Zur **Straßenbahn 43** (Palffygassee) sind es ca. 3 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in **6 Stationen** bei der **U2 Schottentor**. Zur **Straßenbahn 44** sind es ca. 4 Gehminuten. Die neue U5-Station Elternleinplatz 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 **Jägerbad** liegt ca. 5 Gehminuten entfernt, der **Pezzipark** liegt ca. 7 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 43 ist **Neuwaldegg/Pötzleinsdorf** gut erreichbar.

In ca. **4 Gehminuten** entfernt liegt der **INTERSPAR-MARKT** und eine **Apotheke** in der Jörgerstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein **BILLA-PLUS-MARKT** liegt ca. 10 Gehminuten in der Geblergasse entfernt. 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 ca. 2025 zu einer hochwertigen Fahrradstraße umzuwandeln.

## HIGHLIGHTS

- **INNENHOFLAGE**
- **GROSSER GARTEN & TERRASSE**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **KÜCHE MIT FENSTER**
- Alle Zimmer **SEPARAT BEGEHBAR**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 24-26 I 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 245.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gepflegt, es wurde frisch ausgemalt
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 34,12 m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. 12,42 m<sup>2</sup>
- **GARTENFLÄCHE:** ca. 109,77 m<sup>2</sup> - im Garten steht ein schadhafter Nadelbaum, der noch entfernt wird und dafür erfolgt noch eine Ersatzpflanzung im Garten
- **GESCHOSS:** Erdgeschoß
- **NEUBAU:** Ja
- **ZIMMER:** 2
- **BARRIEREFREI:** Ja, die Wohnung ist barrierefrei begehbar
- **GARAGENPLATZ:** Ja, je nach Verfügbarkeit anmietbar

- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie ein kleiner Geschirrspüler, eine E-Herd (2 Kochfelder), ein kleiner Kühlschrank mit Gefrierfach sowie einer Abwasch und ein Elektro-Warmwasseruntertischspeicher
  
- **BADEZIMMER UND WC:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC ausgestattet. Der Verkäufer übernimmt noch den Einbau eines Aufsatzwaschbeckens, unter dem Platz für eine Waschmaschine vorgesehen ist
  
- **SEPARATES WC:** Nein
  
- **VORRAUM:** Ja
  
- **ALLGEMEINGARTEN:** Ja – kann mitgenutzt werden
  
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Nein – durch die Montage eines T-Profiles könnte eine Waschmaschine am Waschbeckenzu- und abfluss angeschlossen werden
  
- **WASCHKÜCHE:** Ja
  
- **BÖDEN:** Laminatboden, Fliesen
  
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
  
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung
  
- **ELEKTRO-WARMWASSERUNTERTISCHSPEICHER:** Ja – in der Küche, unter der Abwasch
  
- **KUNSTSTOFFFENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung
  
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja

- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja – Zur Nutzung vorhanden. Der Einlagerungsraum liegt im 1. Stock im Neubau
- **FAHRRAD- u. KINDERWAGENABSTELLRAUM:** Ja
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** In ca. 4 Gehminuten entfernt liegt der INTERSPAR-MARKT und eine Apotheke in der Jörgerstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein BILLA-PLUS-MARKT liegt ca. 10 Gehminuten in der Geblergasse entfernt. Ein HOFER-MARKT liegt in der Ottakringer Str. (ca. 3 Gehminuten), ein weiterer HOFER-MARKT liegt in der Hernalser Hauptstraße, ca. 4 Gehminuten entfernt
- **Naherholungsgebiete:** Zum Hernalser Gymnasium Geblergasse sind es ca. 5 Gehminuten, zum Adelheid-Popp-Park sind es ca. 8 Gehminuten. Das Jägerbad liegt ca. 5 Gehminuten entfernt, 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 (Palffygassee) sind es ca. 3 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in 6 Stationen bei der U2 Schottentor. Zur Straßenbahn 44 sind es ca. 4 Gehminuten. Die neue U5-Station Elternleinplatz wird ca. 2032-2035 (ca. 8 Gehminuten) fertig gestellt, mit der U5 sind es wenige Minuten bis zum Rathaus oder Karlsplatz
- **HWB:** 51,3 kWh/m<sup>2</sup>a - **fGEE:** 1,39
- **KLASSE:** C - C

## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 245.000,-
- **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 151,98** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE allg.:** ca. **EUR 49,98** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 22,44** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 15,20** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 239,60** pro Monat

#### **MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN WOHNUNG STAND 2025**

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG:** ca. **EUR 40,94** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSER:** ca. **EUR 17,06** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN:** ca. **EUR 10,24**
- **GESAMT:** ca. **EUR 68,24** pro Monat (inkl. 20 % USt.)

**Zzgl. MONATLICHE STROMKOSTEN:** je nach Verbrauch

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <150m

Apotheke <225m  
Klinik <175m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <225m  
Universität <900m  
Höhere Schule <675m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <525m  
Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap