

**Wo Erinnerungen entstehen - Ankommen. Wohlfühlen.  
Elterleinplatz.**



**Objektnummer: 257**  
**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 107,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,97
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

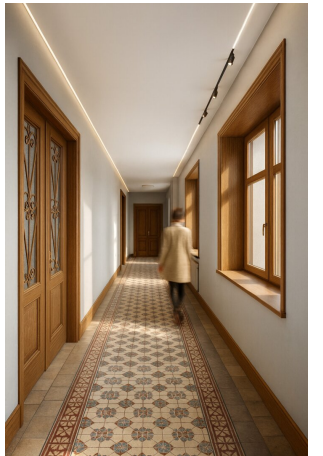


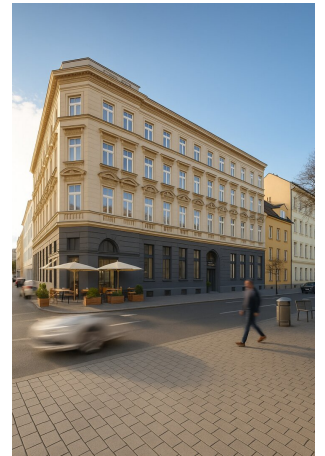
**Alexander Prendinger**

RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien

T + 43 664 522 74 22









# TOP 16

Geblergasse 51  
1170 Wien



Ausrichtung



3.OG



Lage

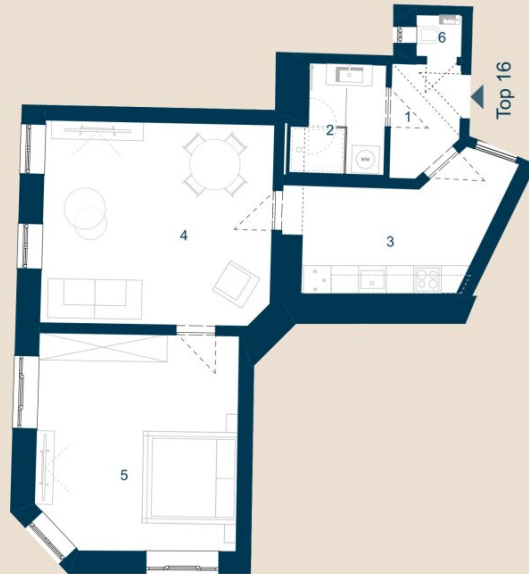


Flächenberechnung:

1	Vorraum	3	m <sup>2</sup>
2	Bad	4	m <sup>2</sup>
3	Küche	11	m <sup>2</sup>
4	Zimmer	22	m <sup>2</sup>
5	Zimmer	21	m <sup>2</sup>
6	WC	1	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 63 m<sup>2</sup>

Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet.  
Nutzflächen lt. Ausführungsplan



KVIERREAL



# Objektbeschreibung

## **Stilvoll sanierte Altbauwohnungen in Bestlage des 17. Bezirks – Geblergasse 51**

Mitten im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk entstehen in hervorragender Lage in der Geblergasse 51 stilvoll generalsanierte Regelgeschosswohnungen in einem prachtvollen Zinshaus.

Bis Anfang 2027 werden hier 17 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten realisiert, die durch durchdachte Grundrisse und elegante Details überzeugen.

Im Zuge der umfassenden Sanierung werden sämtliche Steigleitungen erneuert, die Allgemeinflächen sowie der Keller hochwertig modernisiert und ein zeitgemäßer Personenaufzug eingebaut. So verbindet sich historische Substanz mit zukunftsorientierter Technik.

Jede Wohnung bietet:

- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung inklusive Kühlfunktion
- Effiziente, nachhaltige Energieversorgung
- Durchdachte Raumkonzepte mit optimaler Flächennutzung

## **Nachhaltig & zukunftssicher – Wohnen ohne Gas**

Ganz im Sinne moderner Energiekonzepte setzt das Projekt auf eine zentrale Luftwärmepumpe. Diese versorgt jede Einheit über die Fußbodenheizung mit angenehmer Wärme. Im Sommer sorgt dasselbe System für eine effiziente und behagliche Kühlung – für ein perfektes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Im Kellergeschoss stehen den Bewohner:innen ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie private Kellerabteile zur Verfügung.

Ein Wohnprojekt, das Altbauflair, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Technik in idealer Lage harmonisch vereint.

Alle Details zu den weiteren Wohnungen in diesem Projekt finden Sie auf unserer Projekthomepage: [www.hernals-immobilien.at](http://www.hernals-immobilien.at).

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap