

**Gemeinschaftsgarten | Terrasse | 3 Zimmer |  
Komplettküche | U6 Nähe | Altbau**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1526**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia SCHNEITER**

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a  
1010 Wien



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

**viason**  
IMMOBILIEN

Ein Projekt von  
**CNQ & OBSIDIAN**  
Geblergasse 22  
1170 Wien

Top 2  
Nutzfläche ca. 72,60 m<sup>2</sup>

1. Vorraum
2. Bad
3. WC
4. Küche
5. Zimmer 1
6. Zimmer 2
7. Zimmer 3
8. Terrasse ca. 24,26 m<sup>2</sup>

Übersicht

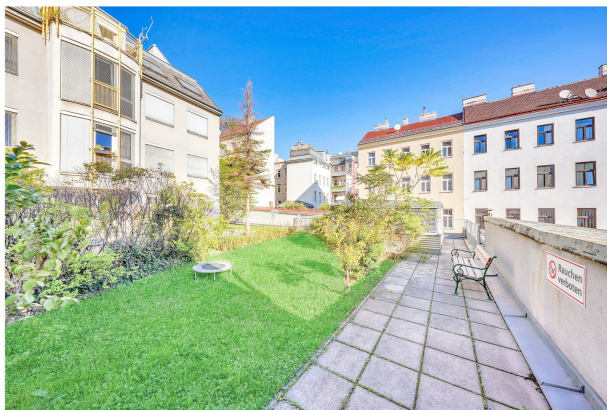
EG

Geblergasse

Innenhof

Das in Form abgegebene Maßstabbild ist schematisch und dient ausschließlich zur Orientierung. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planzeichnungen. Weitere Maße und Bodenbeläge sind im Projekt-Exposé 2021.





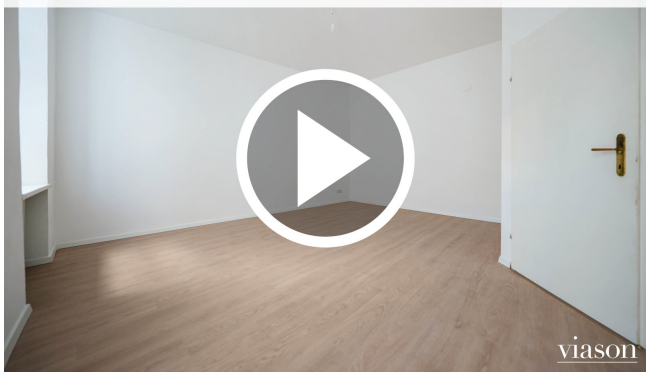
Gemeinschaftsgarten mit "Bankerl"



Apartment



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.









viason



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING

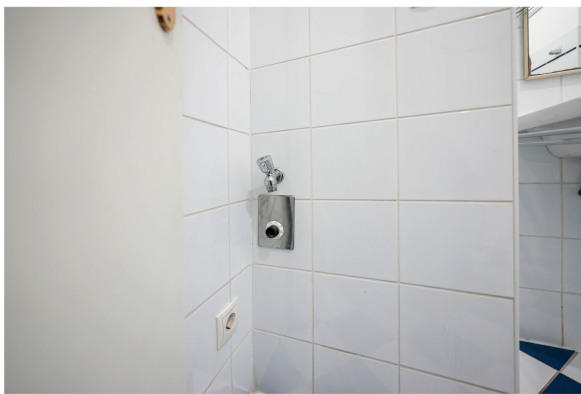
TOP FOTOS



viason





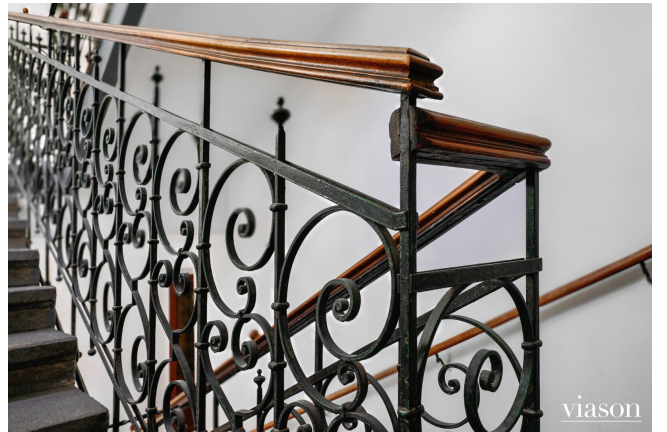


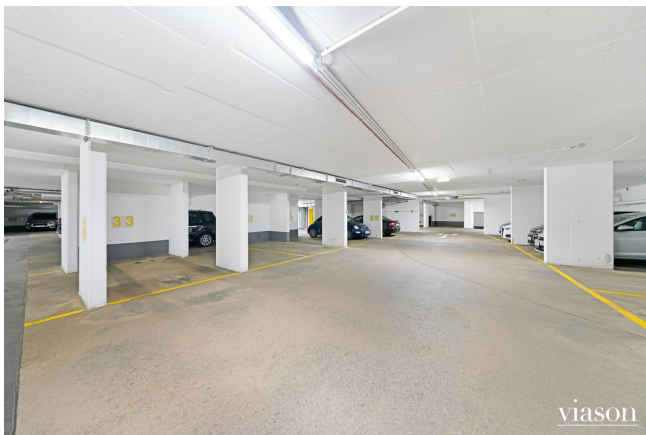
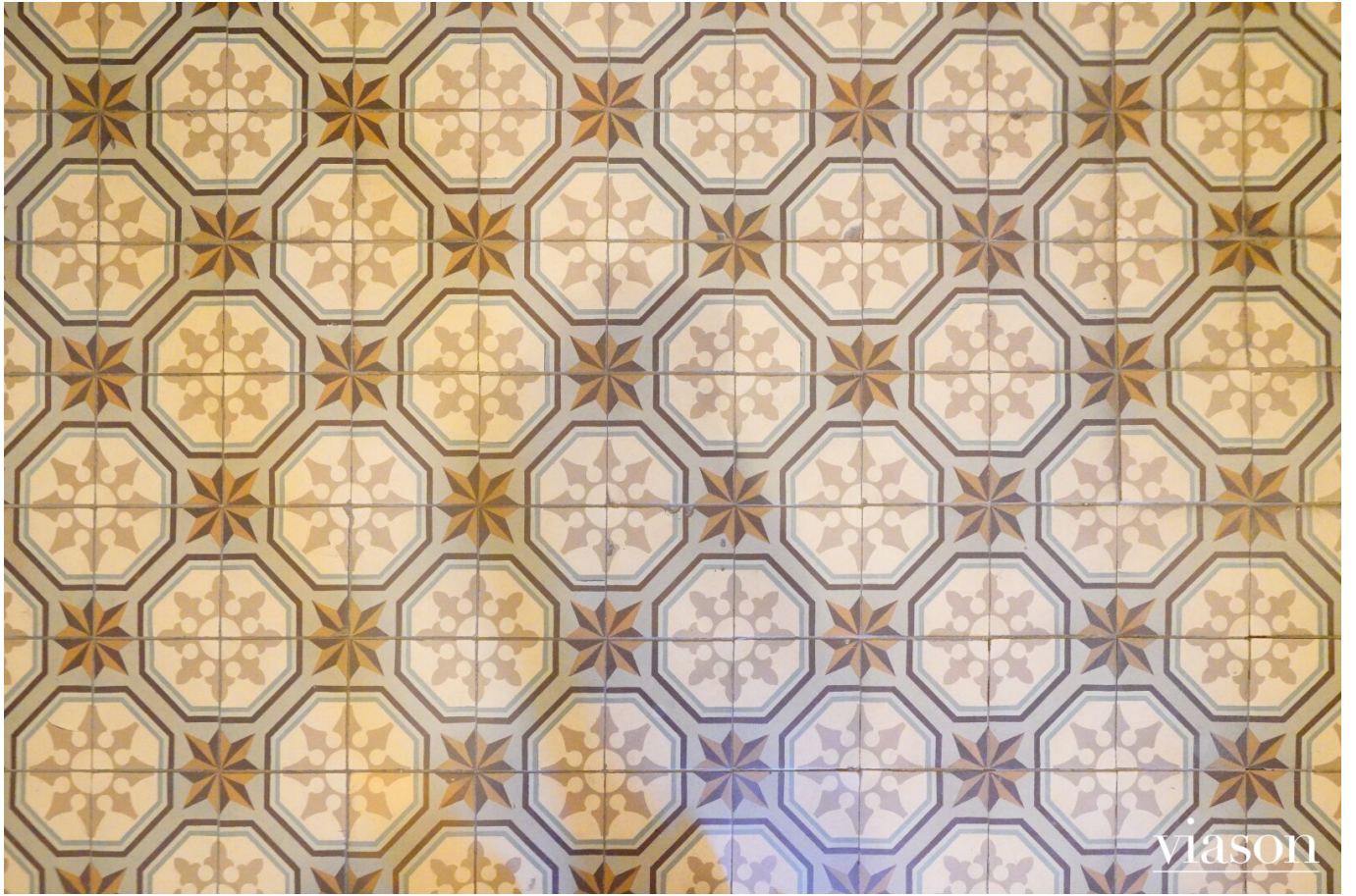
Waschmaschinenanschluss im Bad

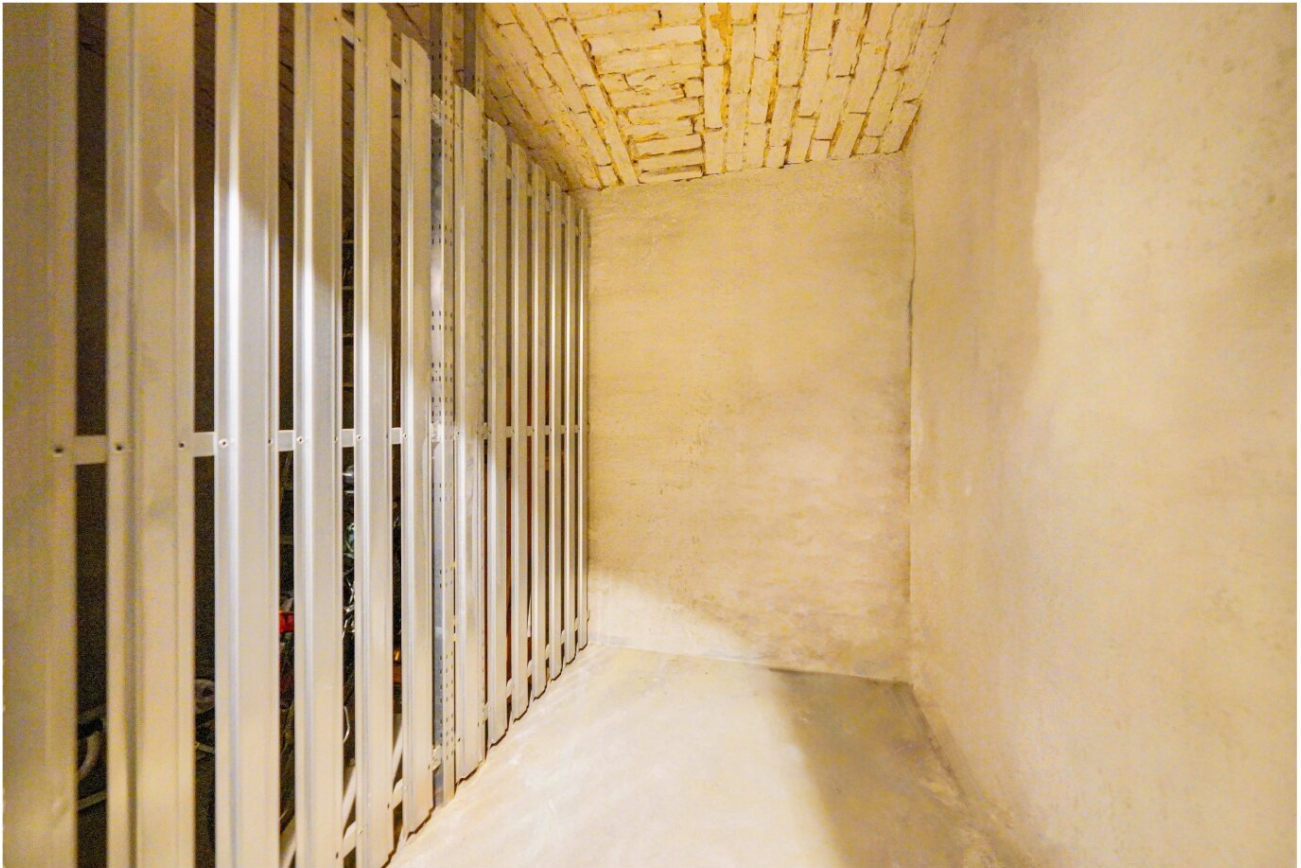




Wasserentnahmestelle (Kemperventil) auf der Terrasse



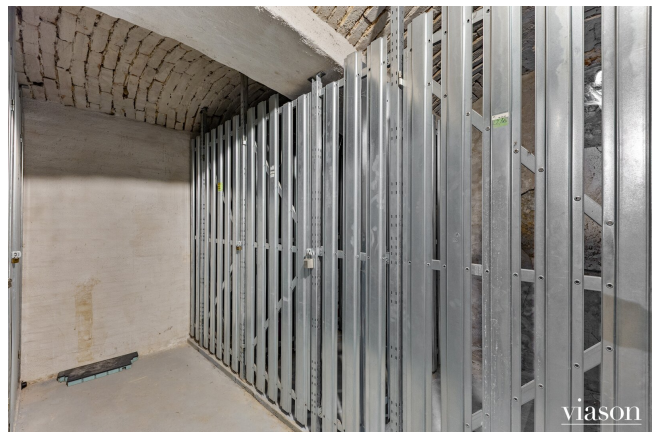




**Originalfoto** des Kellers - jede Wohnung erhält **ein Kellerabteil** als schlichtes Miteigentum - Kellerabteil ähnlich



Fahrradabstellplatz





**viason**  
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre  
Immobilie 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

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?  
WIR MACHEN DAS FÜR SIE

www.viason.at | office@viason.at | +43 (0) 26 302 23 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

**viason**



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

**CNQ**  
&  
**OBSIDIAN**

Geblergasse 22  
1170 Wien

Top 2

Nutzfläche ca. 72,60 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Zimmer 3
- 8 Terrasse ca. 24,26 m<sup>2</sup>

Übersicht



EG

Geblergasse



Innenhof

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  
Immobilie 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 22 | 1170 WIEN | TOP 2 | ALTBAU**

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

<https://player.vimeo.com/video/1174301085?badge=0&>

**GERÄUMIGE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE IM ERDGESCHOSS**

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

[www.schipits.at](http://www.schipits.at), [rene.schipits@schipits.at](mailto:rene.schipits@schipits.at), [+436604702020](tel:+436604702020)

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-verkaeuerer>

Wenn Sie auf der Suche nach einer **3-Zimmer-Altbauwohnung** mit **Terrasse** im **17. Bezirk** sind, könnten Sie hier genau das Richtige gefunden haben.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines klassischen **Altbaus** und bietet eine Wohnfläche von rund **72,60 m<sup>2</sup>** und zusätzlich eine Terrasse von ca. **24,26 m<sup>2</sup>**. Sie ist südseitig zur Geblergasse sowie nordseitig zum Innenhof ausgerichtet. Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse im Innenhof, die über wenige Stufen erreichbar ist und einen angenehmen Rückzugsort im Freien darstellt.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine **separate Küche** sowie **zwei Schlafzimmer**, die zur Geblergasse orientiert sind. Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken, einem **Waschmaschinenanschluss** und einem **Fenster** ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein **separates WC** mit **Fenster**. Die Küche inklusive Einbaugeräte – Kühlschrank samt Gefrierfach, Elektroherd, Backofen, großer Geschirrspüler, Abwasch – befindet sich in gebrauchtem Zustand.

Durch die getrennt begehbaren Zimmer eignet sich die Wohnung auch sehr gut als **Wohngemeinschaft**. Ein Einlagerungsraum zur Nutzung ist der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis inkludiert.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gas-Zentralheizung**. Im Haus steht zudem ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung. Bei Bedarf kann – je nach Verfügbarkeit – ein Garagenplatz in der Tiefgarage angemietet werden.

Zur **U6 Alser Straße** sind es ca. 5 Gehminuten. Zur **Straßenbahn 43** (Palffygassee) 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 **Pezzipark** 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.

## **HIGHLIGHTS**

- **TERRASSE IM INNENHOF**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **GARAGENPLATZ** je nach Verfügbarkeit anmietbar
- Alle Zimmer **SEPARAT BEGEHBAR**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **LAGE:** Geblergasse 22 I 1170 Wien
  
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 279.000,-
  
- **ALTBAUWOHNUNG:** Bei Vermietung -> Richtwertmietzins
  
- **ERRICHTUNGSJAHR:** Ca. 1904
  
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebraucht. Es wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt
  
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **72,60** m<sup>2</sup>
  
- **TERRASSE:** ca. **24,26** m<sup>2</sup> - im Innenhof
  
- **WASSERENTNAHMESTELLE:** Ja – Terrasse (Kemperventil)
  
- **GESCHOSS:** Erdgeschoß – 3 Stufen sind es vom Hauseingang zur Wohnung, vom Wohnzimmer zur Terrasse sind es 6 Stufen
  
- **ZIMMER:** 3
  
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie ein Geschirrspüler, eine E-Herd, ein Kühlschrank mit Gefrierfach, einer Abwasch und ein Fenster
  
- **BADEZIMMER:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet
  
- **SEPARATES WC:** Ja – mit Fenster

- **VORRAUM:** Ja
  
- **RAUMHÖHE:** Ca. 2,80 bis ca. 3,30 Meter
  
- **BARRIEREFREI:** Nein - vom Eingang zur Wohnung sind es 3 Stufen, vom Wohnzimmer zur Terrasse sind es 6 Stufen
  
- **ZUSÄTZLICH KLEINER ALLGEMEINGARTEN:** Ja – kann mitgenutzt werden
  
- **GARAGENPLATZ:** Je nach Verfügbarkeit anmietbar
  
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja
  
- **WASCHKÜCHE:** Ja
  
- **BÖDEN:** Laminatboden, Fliesen
  
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
  
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung
  
- **KUNSTSTOFFFENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung
  
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
  
- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja
  
- **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 (Palfygassee) 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:** 187 kWh/m<sup>2</sup>a - **fGEE:** 2,98
- **KLASSE:** E - E

## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 279.000,-
- **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, Kantgasse 1, 1010 Wien

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

#### **MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 2026**

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 228,00** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 53,20** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURRÜCKLAGE HEIZUNG:** ca. **EUR 33,44** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 22,80** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 337,44 pro Monat**

#### **MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSER-KOSTEN WOHNUNG STAND 2026**

- **AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG:** ca. **EUR 43,56** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSER:** ca. **EUR 18,15** pro Monat
- **AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN\*:** ca. **EUR 21,78**
- **GESAMT:** ca. **EUR 83,49** pro Monat (inkl. 20 % USt.)

- \*Sonstige Kosten = Gebühr für die Erstellung der Heizkostenabrechnung

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 <325m

Höhere Schule <650m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <550m

**Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <500m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap