

**Individuelle Wünsche einbringen - Mitplanen. Einziehen.  
Wohlfühlen.**



**Objektnummer: 261**

**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:	145,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	145,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 107,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,97
Kaufpreis:	1.195.000,00 €
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 18

Geblergasse 51  
1170 Wien



Ausrichtung



DG



Lage



Flächenberechnung:

1	Vorraum	9 m <sup>2</sup>
2	WC	2 m <sup>2</sup>
3	Bad	7 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	18 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	21 m <sup>2</sup>
6	AR	4 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	19 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	47 m <sup>2</sup>
T1	Terrasse	3 m <sup>2</sup>
T1	Terrasse	15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>		<b>145 m<sup>2</sup></b>
<b>Freifläche</b>		<b>15 m<sup>2</sup></b>

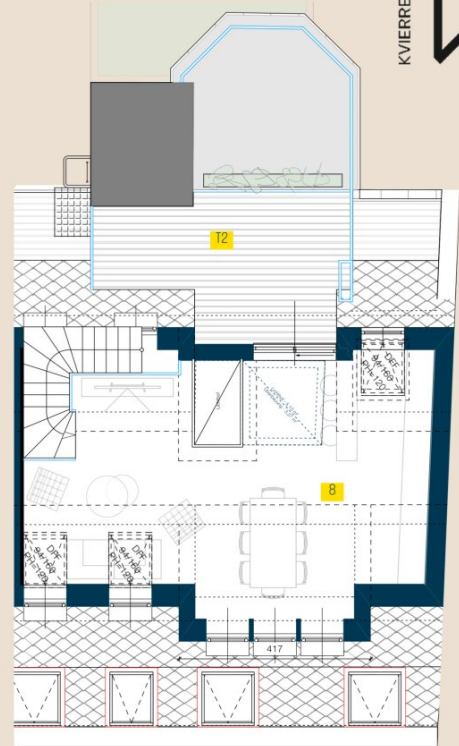
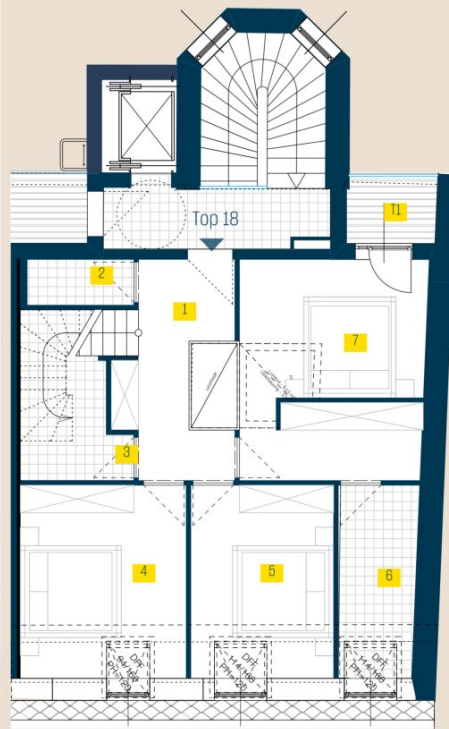
Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet. Nutzflächen lt. Ausführungsplan

kvierreal.at

VERKAUFSPÄNE // DACHGESCHOSS



Das neue Altbau.



KVIERREAL  
k

## Objektbeschreibung

### **Stilvoll saniertes Zinshaus mit einzigartigen Dachgeschosswohnungen in Bestlage des 17. Bezirks – Geblergasse 51**

In begehrter Lage von **Wien-Hernals (Geblergasse 51)** entsteht ein hochwertiges Wohnprojekt mit **stilvoll sanierten Altbauwohnungen** und exklusiven **Dachgeschoss-Neubauwohnungen** im Erstbezug.

Bis Anfang **2027** werden **21 hochwertig ausgestattete Einheiten** realisiert – perfekt für Eigennutzer und Anleger.

#### **Highlights auf einen Blick:**

- Stilvoll sanierter Altbau + moderner Dachgeschossausbau
- **Klimaanlagen im Dachgeschoss**
- **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**
- Nachhaltige Energie via Zentrale Luftwärmepumpe (**kein Gas**)
- **neuer Personenaufzug**
- Fahrrad- & Kinderwagenraum
- Privates Kellerabteil

#### **Ihr Vorteil:**

Jetzt profitieren und **individuelle Wünsche einbringen** – Grundrissanpassungen und Zusammenlegungen sind aktuell noch möglich!

#### **Jetzt Termin vereinbaren:**

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