

Inserat ID: 208777

erstellt am : 17.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 279000€

Straße: Geblergasse

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 72.6m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

[schneiter@viason.at](mailto:schneiter@viason.at)

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

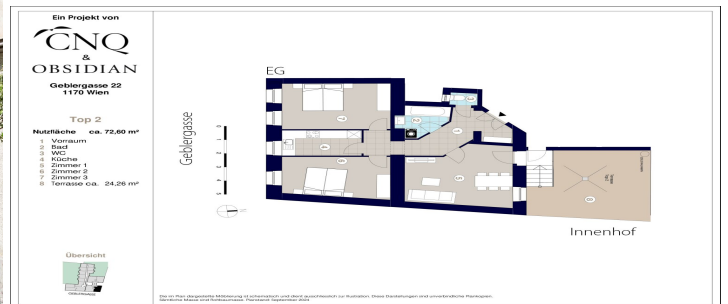


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



EIGENTUMSWOHNUMG: GEBLERGASSE 22 | 1170 WIEN | TOP 2 | ALTBAU

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

[https://player.vimeo.com/video/1174301085?badge=0&";](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 (Checkboxes 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 &quot;vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank&quot; 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

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>

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 (Palfygasse) 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.

## 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 -&gt; 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 Kucheneinbaugeräten 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 Gehminuten 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 (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  
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 &lt;125m Apotheke &lt;200m Klinik &lt;150m Krankenhaus &lt;475m Kinder &  
Schulen  
Schule &lt;150m Kindergarten &lt;200m Universität &lt;325m Höhere Schule  
&lt;650m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;100m Bäckerei &lt;150m Einkaufszentrum  
&lt;550m Sonstige  
Geldautomat &lt;200m Bank &lt;200m Post &lt;500m Polizei  
&lt;375m Verkehr  
Bus &lt;200m U-Bahn &lt;300m Straßenbahn &lt;200m Bahnhof  
&lt;300m Autobahnanschluss &lt;3.175m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 72.6m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 187m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.98m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 279000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at