

Inserat ID: 140438

erstellt am : 28.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße: Geblergasse

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 65.07m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

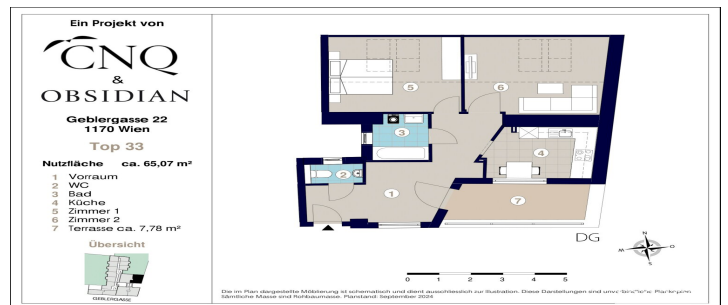
Tel:

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

## Südseitige Terrasse | 2 Zimmer | Innenhoflage | U6 Nähe | Neubau auf Altbau



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



Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

**viason**  
IMMOBILIEN

**EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 22 | 1170 WIEN | TOP 33 | DG | NEUBAU AUF ALTBAU**

## GERÄUMIGE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE IM DACHGESCHOSS IM 17. BEZIRK

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-geblergasse-22-1170-wien-top-33-dg>

WEITERE WOHNUNGEN im Projekt GEBLERGASSE 22 & GEBLERGASSE 24-26 - 1170 WIEN finden Sie unter:

<https://www.viason.at/wohnbauprojekt/13882000?from=36991>

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-verkaeuer>

Sie suchen eine helle 2-Zimmer Dachgeschoß-Wohnung in Hoflage mit südseitiger Terrasse im 17. Bezirk, dann haben sie diese soeben gefunden.

Es handelt sich um eine auf einem Altbau im Zuge eines Dachgeschoßausbaus (ca. 1999) errichtete Dachgeschoßwohnung - diese gebrauchte Wohnung wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt. Eine Klimaanlage kann auf Wunsch des Käufers eingebaut werden, weitere Informationen zu den Kosten siehe unter Informationen zur Wohnung.

Bei Vermietung kann mit einem angemessenen Mietzins vermietet werden.

Die Wohnung verfügt über ca. 65,07 m<sup>2</sup> und liegt nord-südseitig im DG. Vom Vorzimmer sind das Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Fenster, das separate WC mit Handwaschbecken und Fenster, die Küche, eine südseitige Innenhof-Terrasse (ca. 7,78 m<sup>2</sup>) und 1 Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer begehbar. Die gebrauchte Küche ist mit gebrauchten Einbaugeräten wie einem Kühl- und Gefrierschrank, einem Geschirrspüler, einem E-Herd, einer Abwasch sowie einem Fenster mit Blick zur Terrasse ausgestattet.

Mit der Wohnung wird ein Einlagerungsraum mitverkauft (im Kaufpreis inkludiert, schlichtes Miteigentum).

Die Wohnung eignet sich auch als WG-Wohnung, da beide Zimmer vom Vorraum separat begehbar sind.

Die Wohnung wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt.

Ein kleiner Gemeinschaftsgarten (Allgemeingarten) steht zur Nutzung dem Eigentümer zur Verfügung. Ein Fahrradabstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

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

Zur U6 Alser Straße sind es ca. 5 Gehminuten. Zur Straßenbahn 43 (Palffygasse) 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.

Geplant ist die Geblerstraße bis 2025 zu einer hochwertigen Fahrradstraße umzuwandeln.

## HIGHLIGHTS

DACHGESCHOSSWOHNUNG  
SÜDSEITIGE TERRASSE IM INNEHOF  
KLIMAANLAGE OPTIONAL MÖGLICH  
BADEZIMMER MIT FENSTER  
NAHE U-BAHN U6  
GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE inkludiert  
GARAGENPLATZ je nach Verfügbarkeit anmietbar  
ALLGEMEINGARTEN  
Alle Zimmer SEPARAT BEGEHBAR  
Zahlreiche EINKAUFSMÖGLICHKEITEN fußläufig

## INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Geblergasse 22 | 1170 Wien

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 299.000,-

ZUSTAND DER WOHNUNG: Gebrauchte. Es wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt

WOHNFLÄCHE: ca. 65,07 m<sup>2</sup>

TERRASSE: ca. 7,78 m<sup>2</sup> - südseitig in den Innenhof

WASSERANSCHLUSS AUF DER TERRASSE: Ja

GESCHOSS: DG mit Lift ? 11 Stufen sind es vom Lift zur Wohnung

LIFT: Ja

BARRIEREFREI: Nein - vom Eingang zum Lift sind es 3 Stufen, vom DG zur Wohnung sind es 11 Stufen

AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS IM ALTBAU: Ja ? ca. 1999 wurde das DG ausgebaut

KLIMAANLAGE: Nein ? auf Wunsch des Käufers kann eine Klimaanlage für ? 15.000,- eingebaut werden

KLEINER ALLGEMEINGARTEN: Ja ? kann mitgenutzt werden

ZIMMER: 2

VORRAUM: Ja ? mit Fenster

GARAGENPLATZ: Je nach Verfügbarkeit anmietbar

KÜCHE: Ja ? gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie ein Geschirrspüler, eine E-Herd, ein Kühl- und Gefrierschrank, einer Abwasch und einem Fenster

BADEZIMMER: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch, einem Spiegelschrank, einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet

SEPARATES WC: Ja ? mit Handwaschbecken und Fenster

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? im Badezimmer

WASCHKÜCHE: Ja

BÖDEN: Laminatboden, Fliesen

KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus

HEIZUNG: Gas-Zentralheizung

KUNSTSTOFFFENSTER: Ja - 2-fach-Verglasung

GEGENSPRECHANLAGE: Ja

EINLAGERUNGSRAUM: Ja ? schlichtes Miteigentum

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: 94,20 kWh/m<sup>2</sup>a - fGEE: 1,73

KLASSE: C - C

## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 299.000,-

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 107,21 pro Monat zzgl. 10% USt.

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 104,37 pro Monat zzgl. 10% USt.

REPARATURRÜCKLAGE ALLG.: ca. EUR 69,58 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 31,24 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 21,16 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 333,56 pro Monat

Zzgl. Heizkosten und Warmwasserkosten: je nach Verbrauch

## MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSER-KOSTEN WOHNUNG STAND 2025

AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG: ca. EUR 78,08 pro Monat  
AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSER: ca. EUR 32,54 pro Monat  
AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN: ca. EUR 19,52  
GESAMT: ca. EUR 130,14 pro Monat (inkl. 20 % USt.)

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

Die Wohnungseigentumsbegründung ist im Laufen, der Kaufvertrag kann voraussichtlich ca. im März 2025/April 2025 unterschrieben werden. Der Wohnungseigentumsvertrag und das Nutzwertgutachten können zur Durchsicht übermittelt werden.

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;875m 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;275m Straßenbahn &lt;200m Bahnhof  
&lt;300m Autobahnanschluss &lt;3.175m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 65.07m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 94.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at