

Inserat ID: 149985

erstellt am : 11.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 264900€

Straße: Geblergasse

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 68.69m²

Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

schneiter@viason.at

**Garten | 2 Zimmer (3 Zimmer Alternative) |
Innenhoflage | U6 Nähe | Altbau**

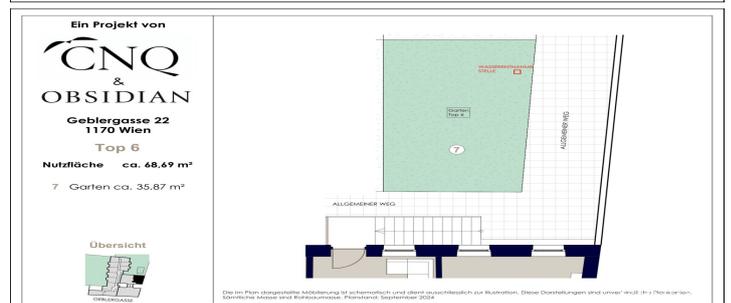
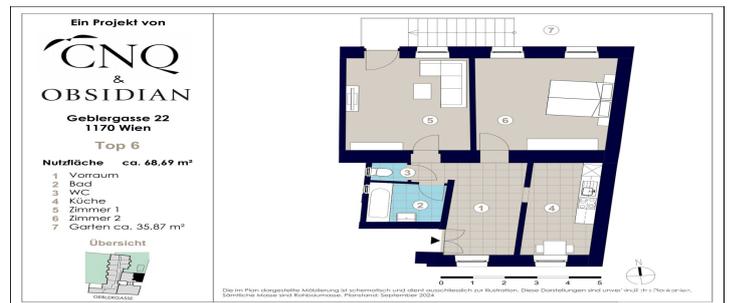


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!



EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 22 | 1170 WIEN | TOP 6 | GARTENWOHNUNG

GERÄUMIGE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT GARTEN IM HOCHPARTERRE

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-geblergasse-22-1170-wien-top-06>

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 Gartenwohnung in Hoflage im 17. Bezirk, dann haben sie diese soeben gefunden.

Diese gebrauchte Wohnung liegt im Altbau im Hochparterre im Innenhof und wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt.

Die Wohnung verfügt über ca. 68,69 m² sowie einen Garten von ca. 35,87 m². Vom geräumigen Vorzimmer mit Fenster sind die separate Küche, das nordseitige Schlafzimmer, das nordseitige Wohnzimmer mit Stiegenabgang zum Garten, das separate WC mit Fenster und das Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Fenster begehbar. Die gebrauchte Küche ist mit gebrauchten Einbaugeräten wie einem Kühlschrank samt Gefrierfach, einem Geschirrspüler, einem E-Herd, einer Abwasch sowie einem Fenster ausgestattet.

Ein Einlagerungsraum ist zur Nutzung vorhanden.

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 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 (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 Pezzlpark liegt ca. 7 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 43 ist Neuwaldegg/Pötzleinsdorf gut erreichbar.

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 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

GARTENWOHNUNG IM INNENHOF
INNENHOFLAGE
EINLAGERUNGSRAUM NEBEN DER WOHNUNG
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 | 1170 Wien
KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 264.900,-
ALTBAUWOHNUNG: Bei Vermietung -> Richtwertmietzins
ZUSTAND DER WOHNUNG: Gebraucht. Es wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt
WOHNFLÄCHE: ca. 68,69 m²
GARTEN: ca. 35,87 m² - im Innenhof
GESCHOSS: Hochparterre ohne Lift ? 15 Stufen sind es vom Hauseingang zur Wohnung, vom Wohnzimmer zum Garten sind es 10 Stufen
ZIMMER: 2
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 und einem Waschtisch, einem Spiegelschrank und einem Fenster ausgestattet
SEPARATES WC: Ja ? mit Fenster
VORRAUM: Ja ? mit Fenster
RAUMHÖHE: Ca. 3,20 Meter
LIFT: Nein
BARRIEREFREI: Nein - vom Eingang zur Wohnung sind es 15 Stufen, vom Wohnzimmer zum Garten sind es 10 Stufen
KLEINER ALLGEMEINGARTEN: Ja ? kann mitgenutzt werden
GARAGENPLATZ: Je nach Verfügbarkeit anmietbar
WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Nein ? ev. WM-Anschluss über ein T-Profil beim Waschbecken
WASCHKÜCHE: Ja
BÖDEN: Laminatboden, Fliesen
KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus
HEIZUNG: Gas-Zentralheizung
KUNSTSTOFFFENSTER: Ja - 2-fach-Verglasung
GEGENSPRECHANLAGE: Ja

EINLAGERUNGSRAUM: Ja - neben der Wohnung mit Fenster

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

NAHERHOLUNGSGEBIET: 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/m²a - fGEE: 2,98

KLASSE: E - E

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 264.900,-

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 214,56 pro Monat zzgl. 10% USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 102,24 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 21,45 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 338,25 pro Monat

MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSER-KOSTEN WOHNUNG STAND 2025

AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG: ca. EUR 59,80 pro Monat

AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSER: ca. EUR 49,18 pro Monat

AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN: ca. EUR 27,00

GESAMT: ca. EUR 135,98 pro Monat (inkl. 20 % USt.)

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 <875m Höhere Schule
<650m Nahversorgung
Supermarkt <100m Bäckerei <150m Einkaufszentrum
<550m Sonstige
Geldautomat <200m Bank <200m Post <500m Polizei
<375m Verkehr
Bus <200m U-Bahn <275m Straßenbahn <200m Bahnhof
<300m Autobahnanschluss <3.175m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 68.69m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 187m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.98m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 264900€

Nebenkosten: 214.56€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at