

Inserat ID: 160356

erstellt am : 02.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 264900€

Straße: Geblergasse

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 68.69m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

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

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

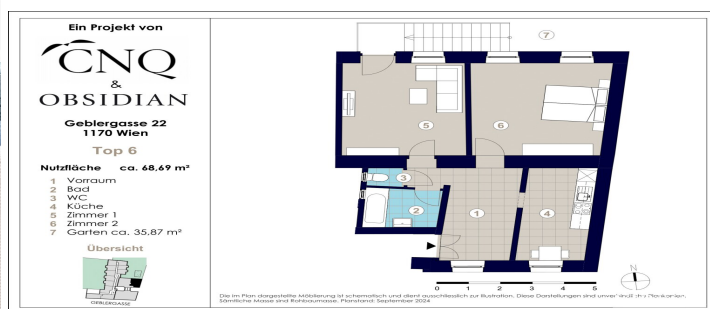


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



**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 m<sup>2</sup> sowie einen Garten von ca. 35,87 m<sup>2</sup>. 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 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 Geblergasse 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 m<sup>2</sup>

GARTEN: ca. 35,87 m<sup>2</sup> - 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 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

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 68.69m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

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

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 264900€

Nebenkosten: 214.56€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at