

Inserat ID: 167098

erstellt am : 10.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 229000€

Straße: Geblergasse

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 34.12m²

Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

schneider@viason.at

TOP 5b | 2 Zimmer | Großer Garten | Innenhoflage | U6 Nähe | Neubau | Hell

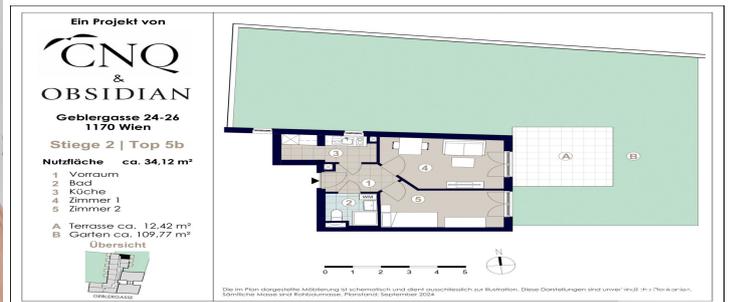


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



**EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 24-26 | 1170 WIEN | Stg. 2 ? TOP 5b | NEUBAU
CHARMANTE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT TERASSE UND GARTEN IN HOFLAGE
IM 17. BEZIRK**

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://player.vimeo.com/video/1104466736?badge=0&>

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>

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 "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen.

Zum Verkauf steht diese gepflegte Eigentumswohnung, die nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt wurde und sofort bezugsfertig ist. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Die Wohnung verfügt über eine effizient genutzte Wohnfläche von ca. 34,12 m² und befindet sich in einem Neubau im Erdgeschoss. Die Ost-Ausrichtung der Wohnräume sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine zentrale Begehbarkeit aller Räume vom Vorzimmer aus:

Das funktionale und helle Badezimmer ist ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC.

Die gebrauchte Küche mit Fenster ist mit einem kleinen Geschirrspüler, einer Abwasch, einen E-Herd (2 Kochfelder), einen Backofen und einem kleinen Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die private Freiluftoase: Genießen Sie entspannte Stunden auf ihrer Terrasse (ca. 12,42 m²) und im angrenzenden großzügigen nord-ostseitigen Garten von ca. 109,77 m², der den Wohnraum erweitert und sich perfekt zum Gärtnern, zum Entspannen und für gesellige Stunden im Grünen eignet. Im Garten steht ein schadhafter Nadelbaum, der noch entfernt wird und dafür erfolgt noch eine Ersatzpflanzung im Garten. Ein Einlagerungsraum zur Nutzung ist im 1.Stock vorhanden.

Die Wohnung wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt.

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

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

Zur U6 Alser Straße sind es ca. 5 Gehminuten. Zur Straßenbahn 43 (Palfygasse) sind es ca. 3 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in 6 Stationen bei der U2 Schottentor. Zur Straßenbahn 44 sind es ca. 4 Gehminuten. Die neue U5-Station Elternleinplatz 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 Jägerbad liegt ca. 5 Gehminuten entfernt, der Pezzlpark liegt ca. 7 Gehminuten entfernt. Mit der Straßenbahn 43 ist Neuwaldegg/Pötzleinsdorf gut erreichbar.

In ca. 4 Gehminuten entfernt liegt der INTERSPAR-MARKT und eine Apotheke in der Jörgerstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein BILLA-PLUS-MARKT liegt ca. 10 Gehminuten in der Geblergasse entfernt. 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 ca. 2025 zu einer hochwertigen Fahrradstraße umzuwandeln.

HIGHLIGHTS

INNENHOFLAGE

GROSSER GARTEN & TERRASSE

NAHE U-BAHN U6

GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE inkludiert

KÜCHE MIT FENSTER

Alle Zimmer SEPARAT BEGEHBAR

Zahlreiche EINKAUFSMÖGLICHKEITEN fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Geblergasse 24-26 | 1170 Wien

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 229.000,-

ZUSTAND DER WOHNUNG: Gepflegt, es wurde frisch ausgemalt

WOHNFLÄCHE: ca. 34,12 m²

TERRASSE: ca. 12,42 m²

GARTENFLÄCHE: ca. 109,77 m² - im Garten steht ein schadhafter Nadelbaum, der noch entfernt wird und dafür erfolgt noch eine Ersatzpflanzung im Garten

GESCHOSS: Erdgeschoß

NEUBAU: Ja

ZIMMER: 2

BARRIEREFREI: Ja, die Wohnung ist barrierefrei begehbar

GARAGENPLATZ: Ja, je nach Verfügbarkeit anmietbar

KÜCHE: Ja ? gebrauchte Einbauküche mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie ein kleiner Geschirrspüler, eine E-Herd (2 Kochfelder), ein kleiner Kühlschrank mit Gefrierfach sowie einer Abwasch und ein Elektro-Warmwasseruntertischspeicher

BADEZIMMER UND WC: Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss unter dem Waschbecken ausgestattet.

SEPARATES WC: Nein

VORRAUM: Ja

ALLGEMEINGARTEN: Ja ? kann mitgenutzt werden

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? der Wasseranschluss und der Wasserabfluss für die Waschmaschine befinden sich unter dem Waschbecken. Eine Steckdose für die Waschmaschine ist ebenso vorhanden.

WASCHKÜCHE: Ja

BÖDEN: Laminatboden, Fliesen

KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus

HEIZUNG: Gas-Zentralheizung

ELEKTRO-WARMWASSERUNTERTISCHSPEICHER: Ja ? in der Küche, unter der Abwasch

KUNSTSTOFFFENSTER: Ja - 2-fach-Verglasung

GEGENSPRECHANLAGE: Ja

EINLAGERUNGSRAUM: Ja ? Zur Nutzung vorhanden. Der Einlagerungsraum liegt im 1. Stock im Neubau

FAHRRAD- u. KINDERWAGENABSTELLRAUM: Ja

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN: In ca. 4 Gehminuten entfernt liegt der INTERSPAR-MARKT und eine Apotheke in der Jörgerstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein BILLA-PLUS-MARKT liegt ca. 10 Gehminuten in der Geblergasse entfernt. Ein HOFER-MARKT liegt in der Ottakringer Str. (ca. 3 Gehminuten), ein weiterer HOFER-MARKT liegt in der Hernalser Hauptstraße, ca. 4 Gehminuten entfernt

Naherholungsgebiete: Zum Hernalser Gymnasium Geblergasse sind es ca. 5 Gehminuten, zum Adelheid-Popp-Park sind es ca. 8 Gehminuten. Das Jägerbad liegt ca. 5 Gehminuten entfernt, 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. 3 Gehminuten. Mit der Straßenbahn 43 sind Sie in 6 Stationen bei der U2 Schottentor. Zur Straßenbahn 44 sind es ca. 4 Gehminuten. Die neue U5-Station Elternleinplatz wird ca. 2032-2035 (ca. 8 Gehminuten) fertig gestellt, mit der U5 sind es wenige Minuten bis zum Rathaus oder Karlsplatz

HWB: 51,3 kWh/m²a - fGEE: 1,39

KLASSE: C - C

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 229.000,-

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 151,98 pro Monat zzgl. 10% USt.

REPARATURRÜCKLAGE allg.: ca. EUR 49,98 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 22,44 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 15,20 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 239,60 pro Monat

MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN WOHNUNG STAND 2025

AKONTOVORSCHREIBUNG HEIZUNG: ca. EUR 40,94 pro Monat

AKONTOVORSCHREIBUNG WARMWASSER: ca. EUR 17,06 pro Monat

AKONTOVORSCHREIBUNG SONSTIGE KOSTEN: ca. EUR 10,24

GESAMT: ca. EUR 68,24 pro Monat (inkl. 20 % USt.)

Zzgl. MONATLICHE STROMKOSTEN: je nach Verbrauch

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Abgeber. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 34.12m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 51.3m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.39m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 229000€

Nebenkosten: 151.98€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at