

**TOP 28 | 3 Zimmer | Fernblick | Komplettküche |  
Innenhoflage | U6 Nähe | Altbau**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 1356**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia SCHNEITER**

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 664 347 24 24



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

Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie!

# viason

---

IMMOBILIEN

Ein Projekt von

**CNQ & OBSIDIAN**

Geblergasse 22  
1170 Wien

Top 28

Nutzfläche ca. 69,12 m<sup>2</sup>

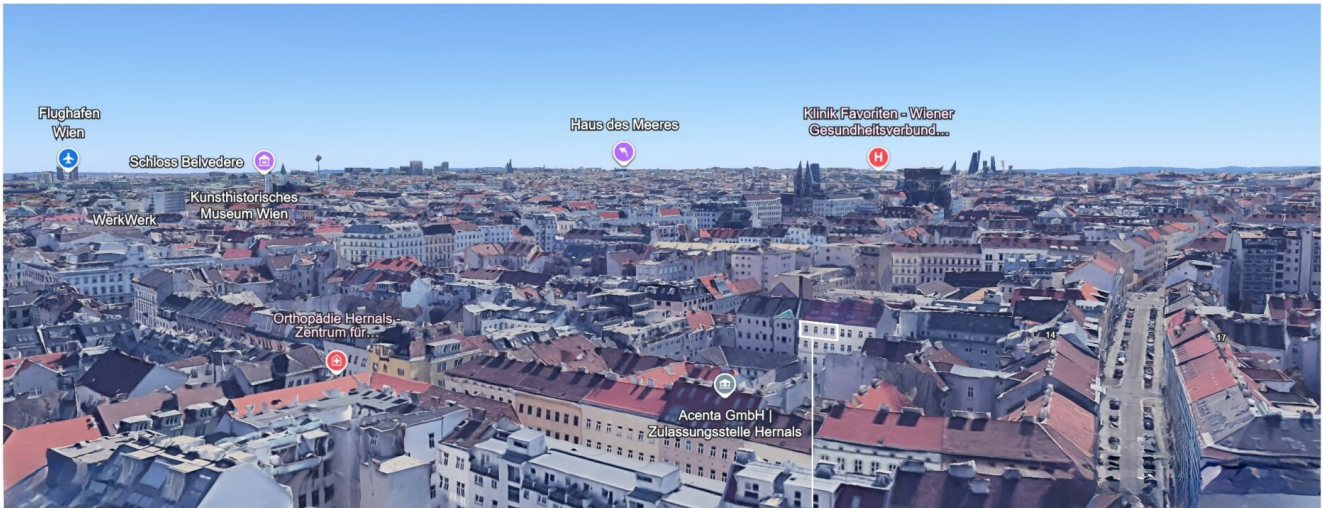
- 1 Vorraum / Schrankraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Zimmer1
- 6 Zimmer 2
- 7 Zimmer 3

Übersicht

3. STOCK

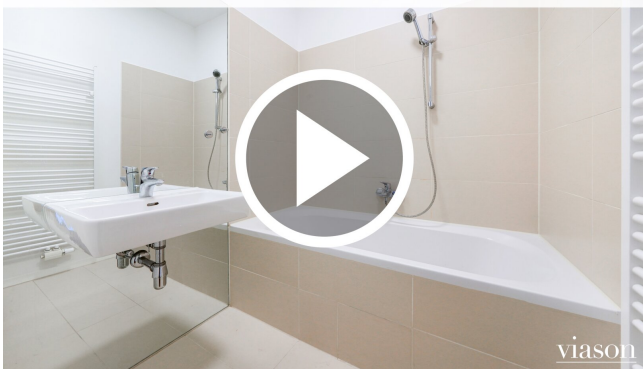
Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind ohne Gewähr. Für Irrtümer sämtliche Masse sind Hofbaumeister. Planstand: September 2024

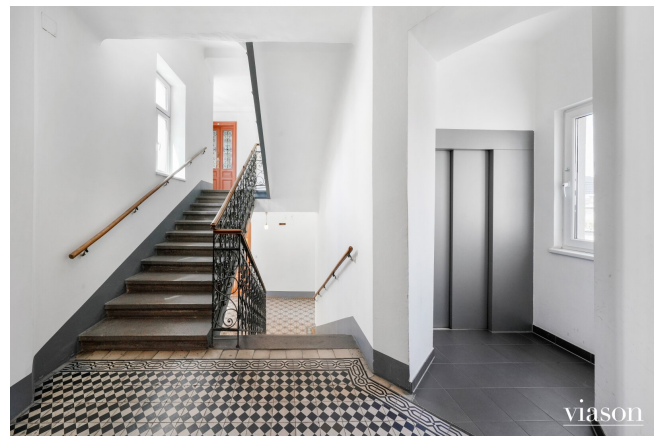
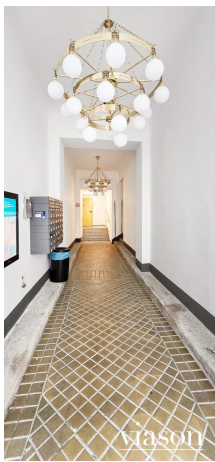


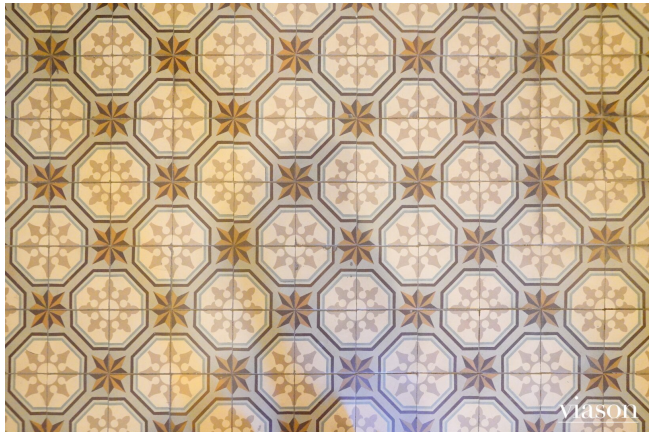
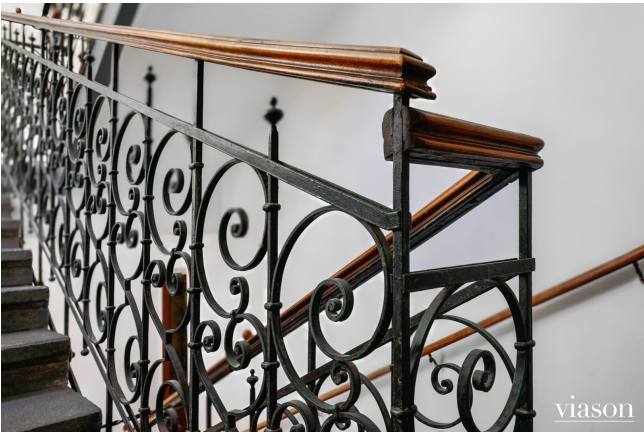
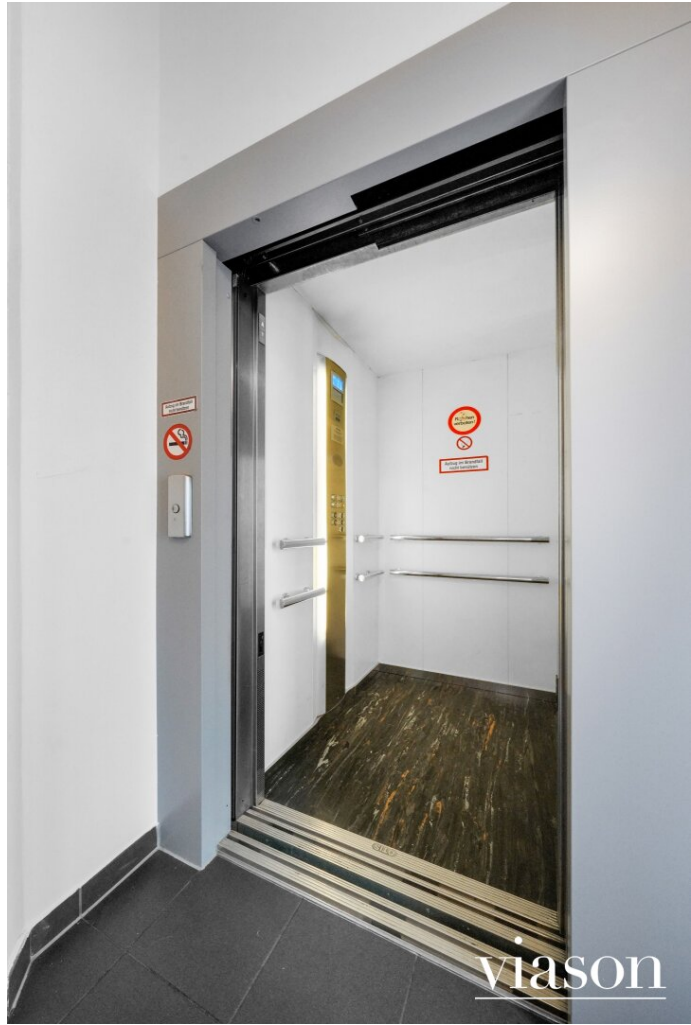


# Apartment

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.

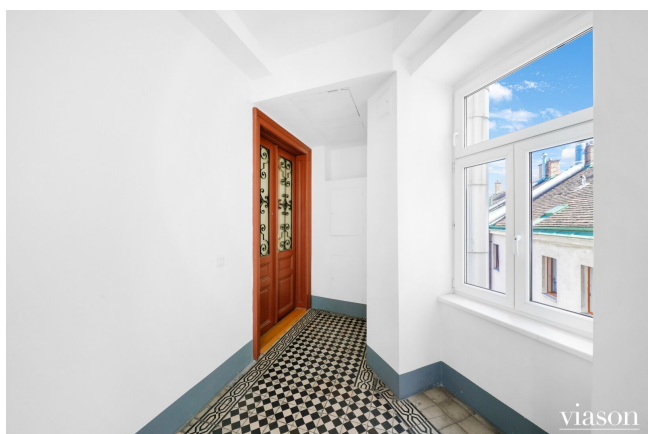






3. STOCK

viason













## Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR BERATEN SIE  
GERNE KOSTENLOS.

[www.viason.at](http://www.viason.at)

**viason**

**viason**  
IMMOBILIEN



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D sowie Lageplan Ihrer Immobilie
- Top-FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf allen Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

Sie sollten beim  
Verkauf einer Immobilie  
an viele Dinge denken.

WIR HELFEN IHNEN DABEI!  
MAG. MARTIN ZAMBIL & IVA SCHNEIDER

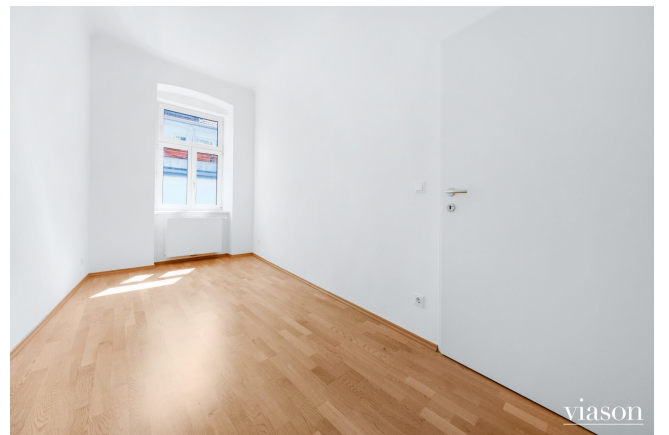


[www.viason.at](http://www.viason.at) | [office@viason.at](mailto:office@viason.at) | +43 (0) 22 302 23 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 11010 Wien

**viason**



**viason**







# Sicherungskasten & Gegensprechstelle

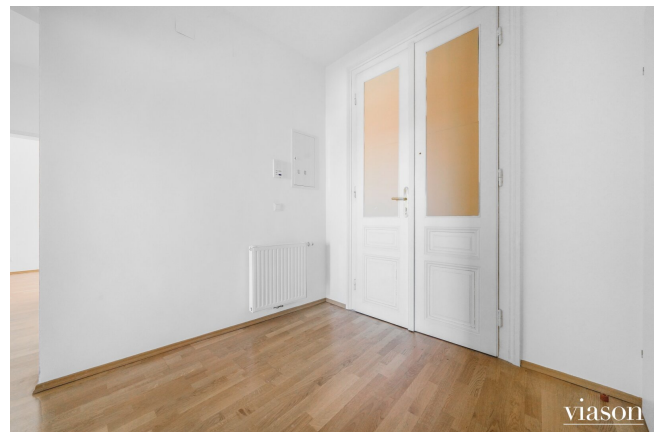


Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?  
Wir machen das für Sie!



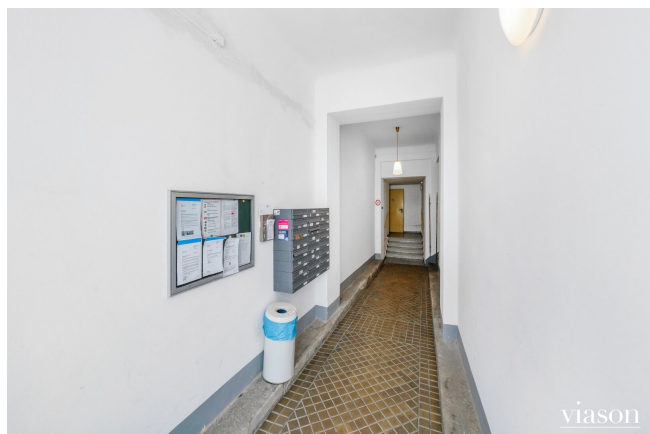


Waschmaschinen  
anschluss  
unter der  
Gastherme

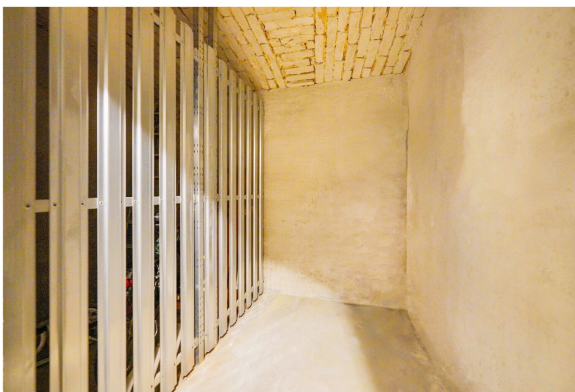




Parkettboden







**Originalfoto** des Kellers - jede Wohnung erhält **ein Kellerabteil** als schlichtes Miteigentum - Kellerabteil ähnlich



Fahrradabstellplatz



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

Wir verkaufen gerne auch Ihre Immobilie!

**viason**  
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

# CNQ & OBSIDIAN

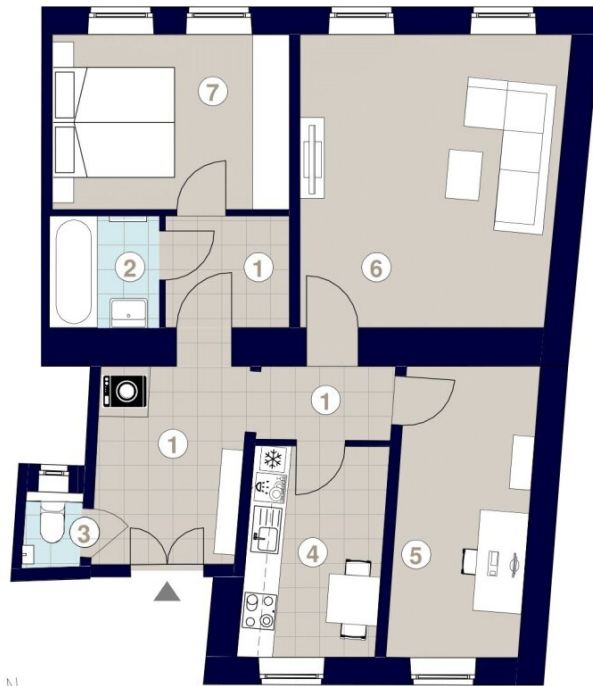
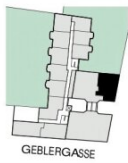
Geblergasse 22  
1170 Wien

Top 28

Nutzfläche ca. 69,12 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum / Schrankraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Zimmer1
- 6 Zimmer 2
- 7 Zimmer 3

Übersicht

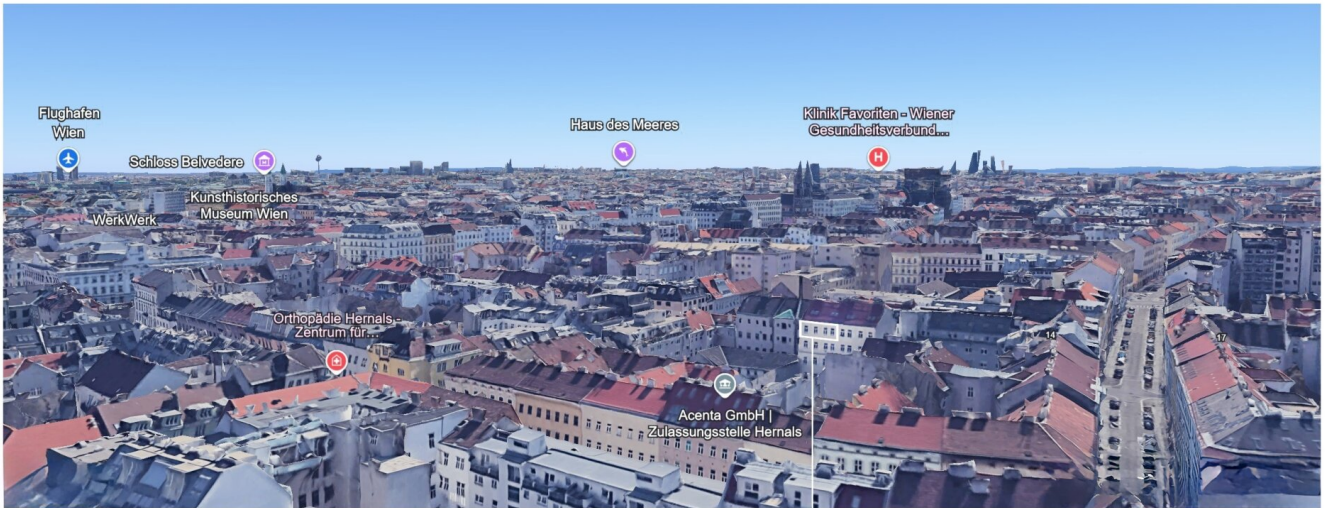


0 1 2 3 4 5

3. STOCK

Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschliesslich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankonzepte. Sämtliche Masse sind Rohbaumasse. Planstand: September 2024





Apartment

**viason**  
IMMOBILIEN



# Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR BERATEN SIE  
GERNE KOSTENLOS.

[www.viason.at](http://www.viason.at)

**viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D sowie Lageplan Ihrer Immobilie
- Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf allen Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

Sie sollten beim  
**Verkauf einer Immobilie**  
an viele Dinge denken.



WIR HELFEN IHNEN DABEI!  
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER



Wohnungs  
VIDEO



3D  
GRUNDRISS

DE | EN

2021 - alle Inserate in DEutscher und  
ENglisher Sprache.

[www.viason.at/en](http://www.viason.at/en)

NEU

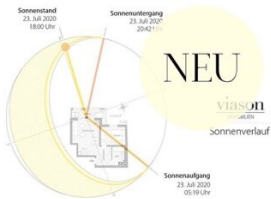
Nr. 1  
Makler

laut  
Makler-Empfehlung.at



# Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

## Wir machen das für Sie!



Sonnenverlauf.



[viason.at](http://viason.at)



## Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: GEBLERGASSE 22 | 1170 WIEN | TOP 28**

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

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

**GERÄUMIGE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT FERNBLICK IN HOFRUHELAGE IM 17. BEZIRK**

**24/7 BESICHTIGEN:** Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-geblergasse-22-1170-wien-top-28>

Do you prefer our Exposé in **ENGLISH**? Click here:

<https://www.viason.at/en/objektdetail/14315275?from=643244>

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>

Es handelt sich um eine **gebrauchte Eigentumswohnung** - diese wurde nach Auszug des Mieters frisch ausgemalt.

Sie suchen eine **geräumige 3-Zimmerwohnung mit Innenhoflage** und **Fernblick** im **17. Bezirk**, dann haben sie diese soeben gefunden.

Die Wohnung liegt in einem **Altbau im 3. Stock /Halbstock** und verfügt über eine Wohnfläche von ca. **69,12 m<sup>2</sup>** und ist komplett in den **Innenhof** orientiert. Das Elternschlafzimmer und Wohnzimmer liegen nordseitig, die Küche und das Kinderzimmer südseitig. Ein **Lift** führt in den 3. Stock, ca. 11 Stufen sind es nur vom Lift zur Wohnung.

Man betritt die Wohnung über ein geräumiges **Vorzimmer**, darin befindet sich ein **Schrankverbau** für die **Therme** und Waschmaschine. Vom Vorraum ist ein **separates WC** mit Fenster und Handwaschbecken begehbar. Die Wohnung verfügt weiters über einen **Schrankraum**, ein **Badezimmer**, ein **Elternschlafzimmer**, ein **Kinderzimmer**, eine **separate Küche** mit **Einbauküche** und ein **Wohnzimmer**. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einem Spiegel und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die Einbauküche ist mit einem Kühl- und Gefrierschrank, einem Backofen, einem E-Herd, einem Geschirrspüler und einer Abwasch ausgestattet.

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

Die Wohnung wird mit einer **Gas-Etagenheizung** (Baxi-Therme) beheizt.

Ein **Fahrradabstellplatz** 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** (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 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 **Jörgerbad** liegt ca. 5 Gehminuten entfernt, der **Pezzipark** 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

- **FERNBLICK**
- **INNENHOFLAGE**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **WC** mit **FENSTER**
- Alle Zimmer **SEPARAT BEGEHBAR**
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig
- Leben in der **LEBENSWERTESTEN STADT** der Welt 2024 – Wien

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Geblergasse 22 | 1170 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 365.000,-
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Sehr gepflegt, es wurde frisch ausgemalt
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **69,12** m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** 3. Stock mit Lift, vom Lift zur Wohnung sind es ca. 11 Stufen (Halbstock)
- **ALTBAU:** Ja
- **ZIMMER:** 3
- **LIFT:** Ja – führt in den Halbstock, vom Lift zur Wohnung sind es ca. 11 Stufen
- **BARRIEREFREI:** Nein
- **GARAGENPLATZ:** Anmietbar, je nach Verfügbarkeit
- **ABSTELLFLÄCHE/VERBAU IM VORZIMMER:** Ja, dahinter befindet sich die Therme und der Waschmaschinen-Anschluss
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche mit Kücheneinbaugeräten wie ein Geschirrspüler, eine E-Herd, einen Backofen, ein Kühl- und Gefrierschrank sowie eine Abwasch
- **BADEZIMMER:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einem

Spiegel und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

- **HANDTUCHHEIZKÖRPER:** Ja – im Badezimmer
- **SEPARATES WC:** Ja – mit Handwaschbecken & Fenster
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im „Schrankverbau“ im Vorraum
- **BÖDEN:** Parkettboden, Feinsteinzeug
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **HEIZUNG:** Etagenheizung, Baxi-Therme
- **KUNSTSTOFFFENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja – schlichtes Miteigentum
- **FAHRRADABSTELLFLÄCHE:** 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 HOFER-Markt in der Bergsteiggasse liegt ca. 6 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 (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 Elternleinplatz 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 365.000,-
- **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 2024

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 228,39** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 70,-** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 22,84** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 321,23** pro Monat

Zzgl. Heizkosten und Warmwasserkosten (Gas-Therme): je nach Verbrauch

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

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

Ein **Muster-Wohnungseigentumsvertrag** liegt vor. Die Parifizierung der Liegenschaft ist im Laufen.

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