

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



Küche

**Objektnummer: 1399**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geblergasse 22
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	299.000,00 €
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 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

**viason**  
IMMOBILIEN

Ein Projekt von

**CNQ & OBSIDIAN**

Geblergasse 22  
1170 Wien

Top 33

Nutzfläche ca. 65,07 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Küche
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Terrasse ca. 7,78 m<sup>2</sup>

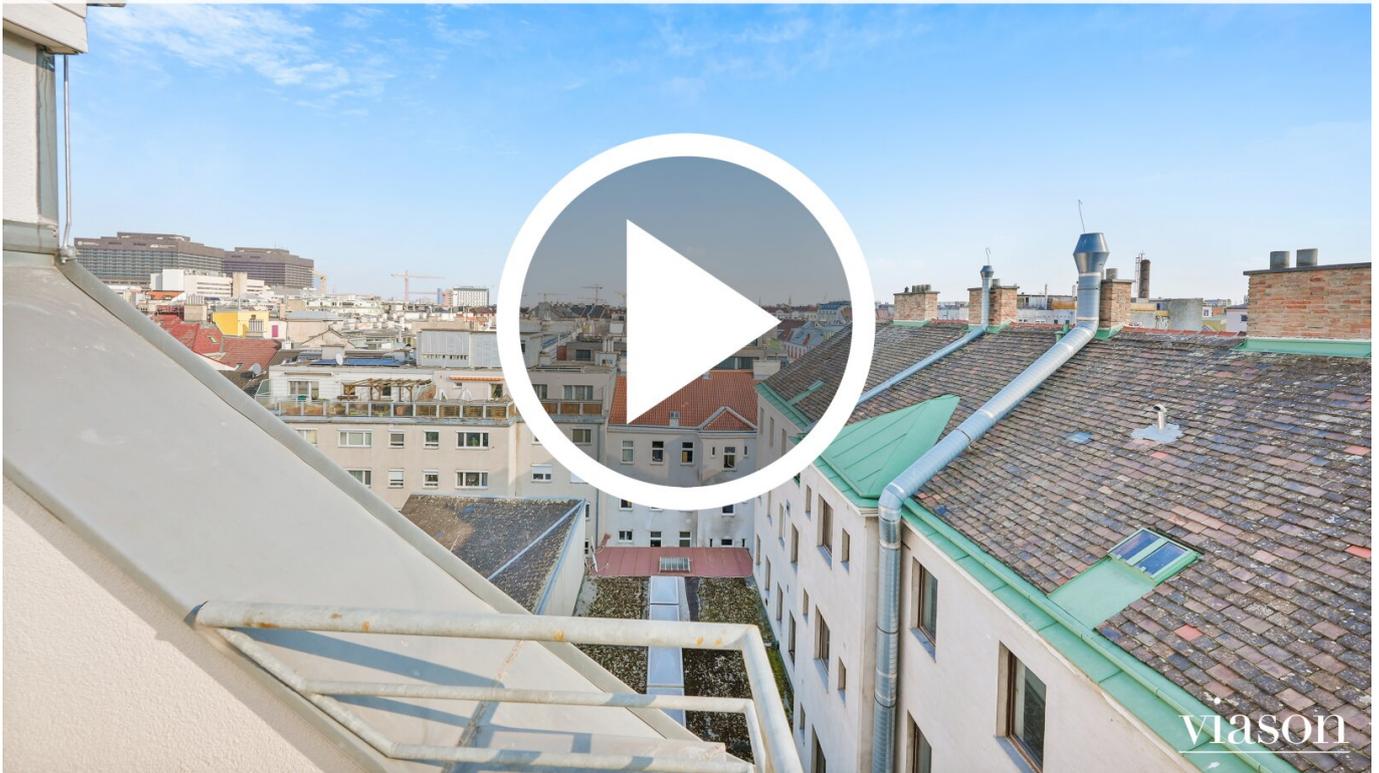
Übersicht

DG

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



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.







Apartment

Lift



Lift | Elevator

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**



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

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



*Scan me!*

Sie sollten beim  
Verkauf einer Immobilie  
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!  
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

**viason**











Wasserentnahmestelle | Terrasse









Waschmaschinenanschluss



Insektenschutz

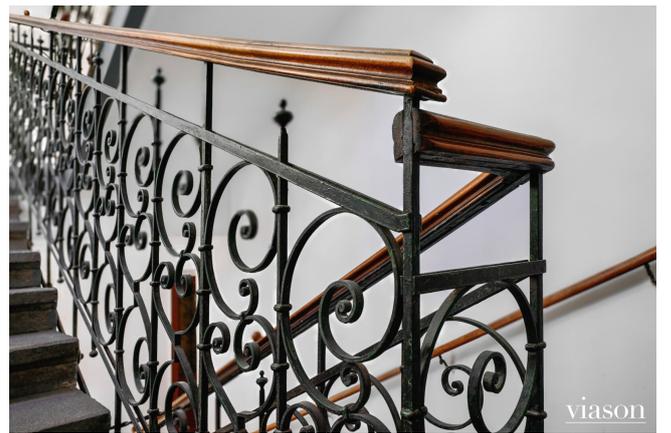
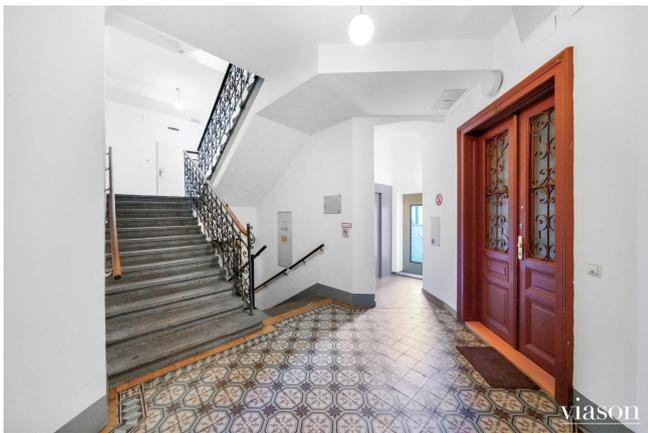




Fahrradabstellplatz



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







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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

**viason**  
IMMOBILIEN



Ein Projekt von

# CNQ & OBSIDIAN

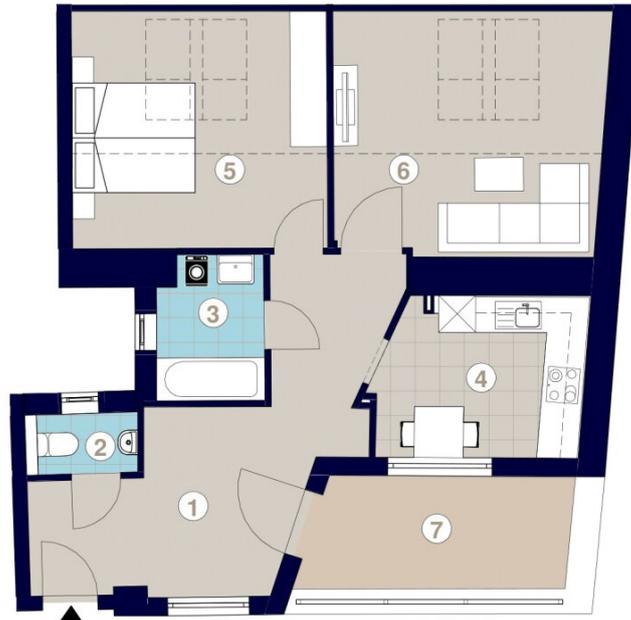
Geblergasse 22  
1170 Wien

Top 33

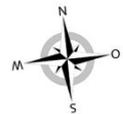
Nutzfläche ca. 65,07 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Küche
- 5 Zimmer 1
- 6 Zimmer 2
- 7 Terrasse ca. 7,78 m<sup>2</sup>

## Übersicht



DG



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

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

**viason**



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

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



*Scan me!*

Sie sollten beim  
Verkauf einer Immobilie  
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!  
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER



Wohnungs  
VIDEO



DE | EN

2025 - alle Inserate in DEutscher und  
ENglisher Sprache.

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

NEU



# Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

## Wir machen das für Sie!



Scan me!



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

## Objektbeschreibung

**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-verkaeufer>

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**
- **KLIMAAANLAGE OPTIONAL MÖGLICH**
- **BADEZIMMER MIT FENSTER**
- **NAHE U-BAHN U6**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **GARAGENPLATZ** je nach Verfügbarkeit anmietbar
- **ALLGMEINGARTEN**

- 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
- **KLIMAAANLAGE:** 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 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
  
- **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 (Palfygassee) 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 <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