1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 195

Neubauwohnung mit Luftwärmepumpe und Smart Home System





Ihr Ansprechpartner

Alexander Prendinger

CEO

+ 43 664 522 74 22

ap@rpi-real.com

www.rpi-real.com

Neubauwohnung mit Luftwärmepumpe und Smart Home System





Lage

Die Geblergasse 101 befindet sich zwischen Hernalser Hauptstraße und Ottakringer Straße. Die Straßenbahnlinie fährt wenige Meter vom Haus entfernt stadteinwärts und erreicht in ca. 15 Minuten das Schottentor in der Innenstadt. Die U6-Haltestationen Josefstädter Straße oder Alserstraße befinden sich ca. 5 Minuten entfernt. Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Restaurants und Bars liegen in unmittelbarer Nähe vom Projekt. Der Wilhelminenberg mit dem wunderschönen Wienerwald ist sowohl öffentlich, als auch mit dem Fahrrad in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Von dort bieten sich wunderschöne Spaziergänge und Ausflüge in die Natur an.

Öffentliche Verkehrsmittel in ca. 1-5 Gehminuten:
- Straßenbahnlinie 2, 9, 33, 43
- Autobuslinie 10A, N43

Beschreibung

Mitten im 17. Bezirk, in einer schönen Wohngegend, wird in der Geblergasse 101 ein Zinshaus generalsaniert. Bis Ende 2023 werden insgesamt 17 Wohneinheiten enstehen, 10 Wohnungen bieten Freiflächen wie Gärten, Balkone und Terrassen. Im Erdgeschoss, 1.OG und 2.OG werden 9 Altbauwohnungen, zum Teil mit Freiflächen, realisiert, im 1.DG und 2.DG enstehen 8 Neubauwohnungen inkl. Freiflächen, auch gut geeignet für Anleger. Alle Neubauwohnungen verfügen über eine Klimaanlage. Im Keller befindet sich der allgemeine Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, sowie die privaten Kellerabteile für die Wohnungen.

Im gesamten Objekt werden die Steigleitungen komplett erneuert, die Allgemeinflächen und der Keller saniert und ein Personenaufzug installiert. Jede Wohnung ist mit einem Smart Home System, modernen Sanitäreinrichtungen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die DG-Wohnungen verfügen über Klimaanlagen.

Da wir aktuell insgesamt drei Projekte im 17. Bezirk vermarkten, lohnt es sich einen Blick auf die Homepage **www.hernals-immobilien.at** zu werfen. Hier finden Sie alle relevanten Informationen.

Top 13:

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine 2-Zimmer Wohnung im Neubau und ist daher sehr gut für Anleger geeignet. Die Wohnung kann auch für Kurzzeitvermietungen oder als Praxis verwendet werden. Es besteht auch die Möglichkeit, diese Wohnungen mit der Nachbarwohnung zusammenzulegen.

Die Fotos wurden in unserer Musterwohnung in der Rokitanskygasse 6 aufgenommen. Da die Wohnungen in all unseren Projekten die selbe Ausstattung erhalten, besteht die Möglichkeit, die Wohnung in der Rokitanksygasse zu besichtigen um einen Eindruck zu bekommen. Die Lampen, die auf den Fotos zu sehen sind, sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Gerne können die Lampen gegen Aufpreis erworben werden.

In diesem Projekt stehen weitere Wohnungen zum Verkauf:

Top	Stock	WNFL m²	Zimmer	Freifläche m²	Kaufpreis
1	EG	55	2		€ 315.000
2	EG	55	2		€ 315.000
4	1	82	3	16	€ 510.000
7	2	83	3	10	€ 535.000
10	1. DG	44	1		€ 299.000
11	1. DG	79	3	7	€ 532.000
13	1. DG	43	2		€ 290.000
15	2. DG	61	2	4	€ 420.000

Bei Interesse können wir Ihnen gerne vorab alle relevanten Unterlagen zu dieser Wohnungen zukommen lassen:

- Exposé
- Verkaufsplan
- Kellerplan
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Energieausweis
- GB-Auszug
- Vorlage Kaufanbot
- Vorlage Kaufvertrag
- Vorlage Wohnungseigentumsvertrag
- Nebenkostenübersicht

Das Projekt befindet sich aktuell im Bau. Gerne können wir Ihnen vorab bei einem gemeinsamen Termin das Projekt vorstellen und alle relevanten Themen besprechen. Auch eine Besichtigung ist natürlich möglich.

Alle Zahlen und Angaben entsprechen dem aktuellen Stand der Planung. Änderungen dieser Grundlagen können nicht ausgeschlossen werden. Bei den Fotos handelt es sich zum Teil um Visualisierungen.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 43 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	2
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Beziehbar:	Quartal 3 - 2023
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	1900
Letzte Sanierung:	2022
Letzte Generalsanierung:	2022

Energieausweis

Gültig bis:	18.10.2030
HWB:	B 29,7 kWh/m²a
fGEE:	A 0,79

Ausstattung

Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

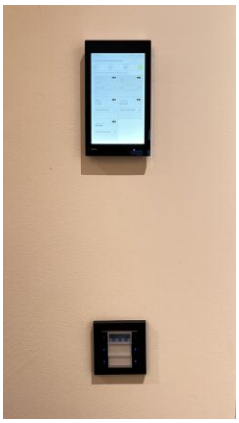
Preisinformationen

Kaufpreis:	290.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos















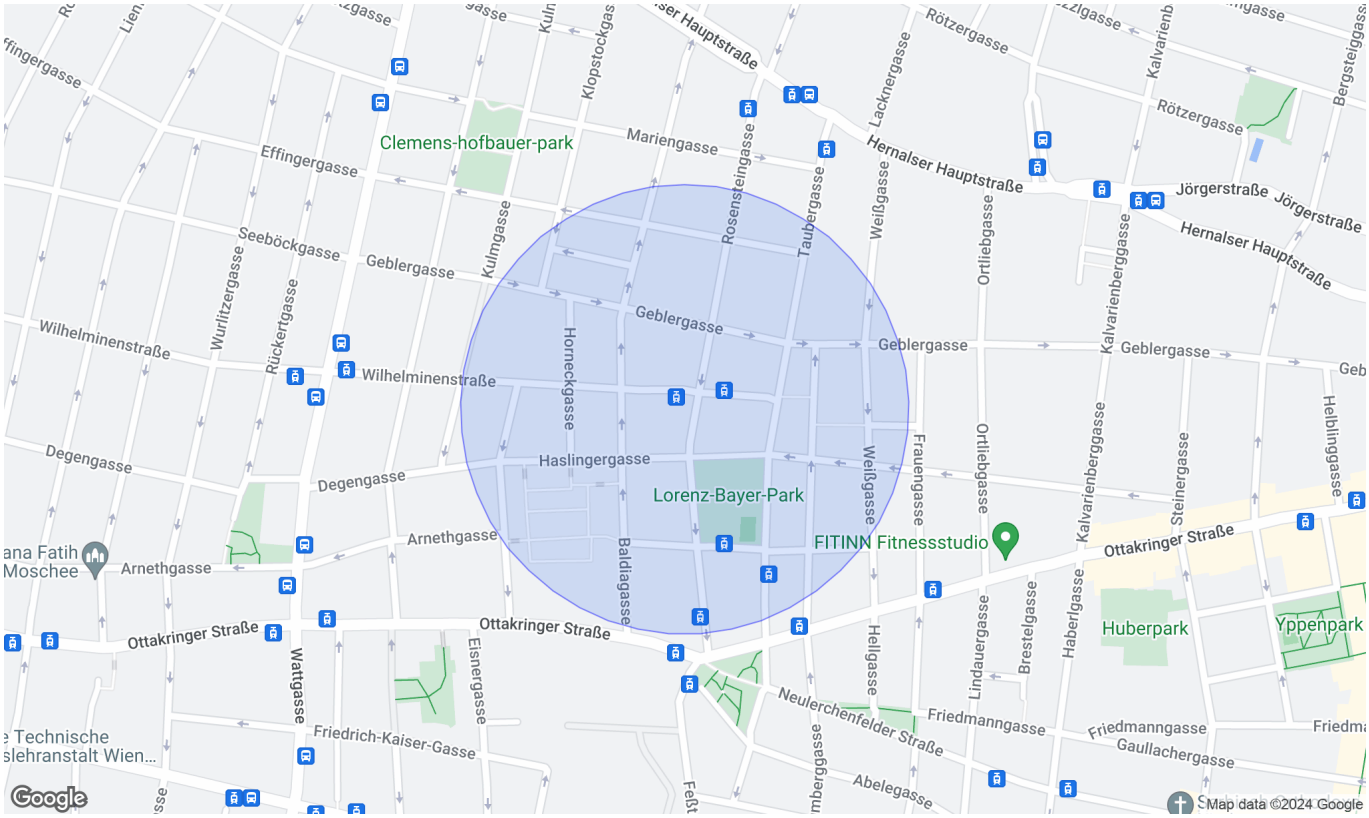






Lage

1170 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

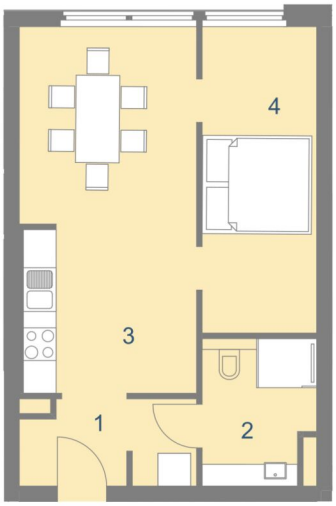
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

KVIERREAL

Kohlmarkt 4, 1010 Wien

Geblergasse 101
1170 Wien



TOP 13

Wohnnutzfläche: 43,41 m²

1	Vorraum	4,95 m²
2	Bad/ WC	5,13 m²
3	Wohnküche	21,45 m²
4	Zimmer	11,79 m²

Nutzflächen lt. Einreichplan ww001_03_01 - Maßtoleranz ± 2 %

Planstand: 16.11.2021