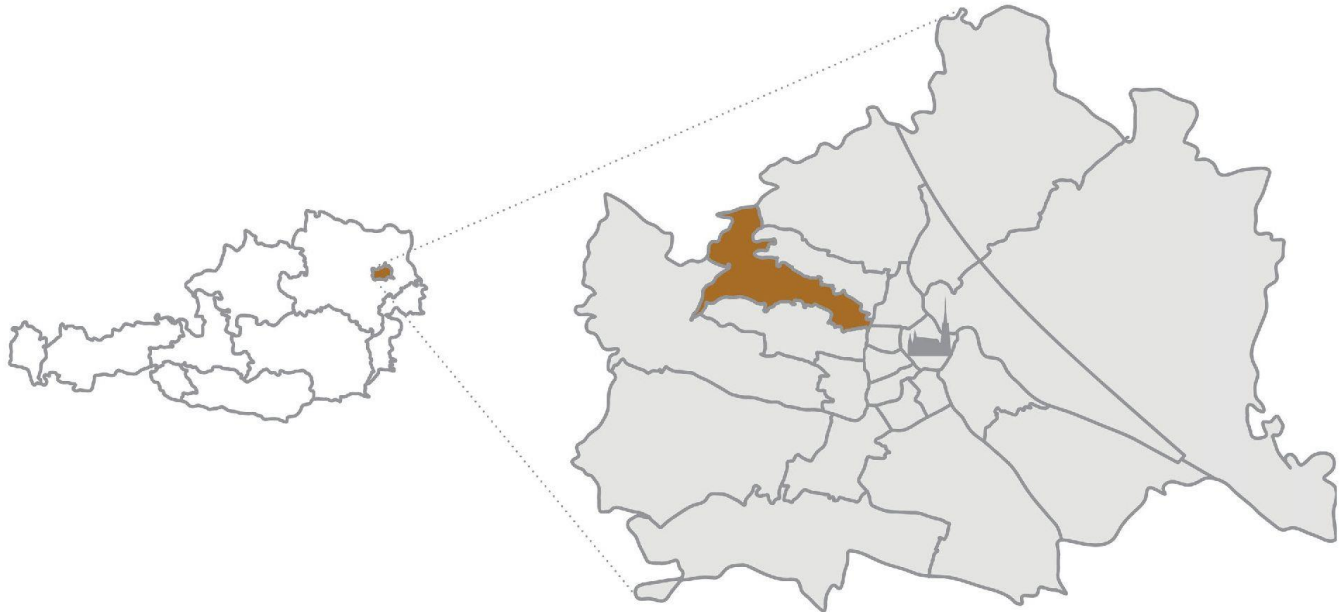


GEBLERGASSE 15  
1170 Wien



# MAKROLAGE



Diese gepflegte Eigentumswohnung im 17. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre ideale Lage. Mit den Straßenbahnlinien 43 und 44 sowie der U-Bahnlinie U6 (Station Alser Straße) ist die Wiener Innenstadt schnell erreichbar. Beliebte Hotspots wie die Mariahilfer Straße, das Schottentor oder die Universität Wien sind nur wenige Minuten entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Billa und Spar, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der trendige Brunnenmarkt und der lebendige Yppenplatz bieten vielfältige Gastronomie, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten. Das Einkaufszentrum Hernals ist in fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Post, Apotheken und Banken sind bequem in der Umgebung vorhanden.

Ab ca. 2030 wird die neue U-Bahn-Station Elterleinplatz (U5) in nur ca. 650 Metern Entfernung zusätzlichen Komfort bieten.

Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage und bietet einen idealen Rückzugsort, während Sie dennoch mitten im pulsierenden Stadtleben wohnen.

Disclaimer:

Bei allen Angaben handelt es sich um circa-Werte, welche rein zur Übersicht und Information dienen. Alle grafischen Darstellungen sind lediglich ein Schema, Änderungen vorbehalten. Sie dienen der Information und Übersicht. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

1 JÖRGERBAD



2 ELTERLEINPLATZ



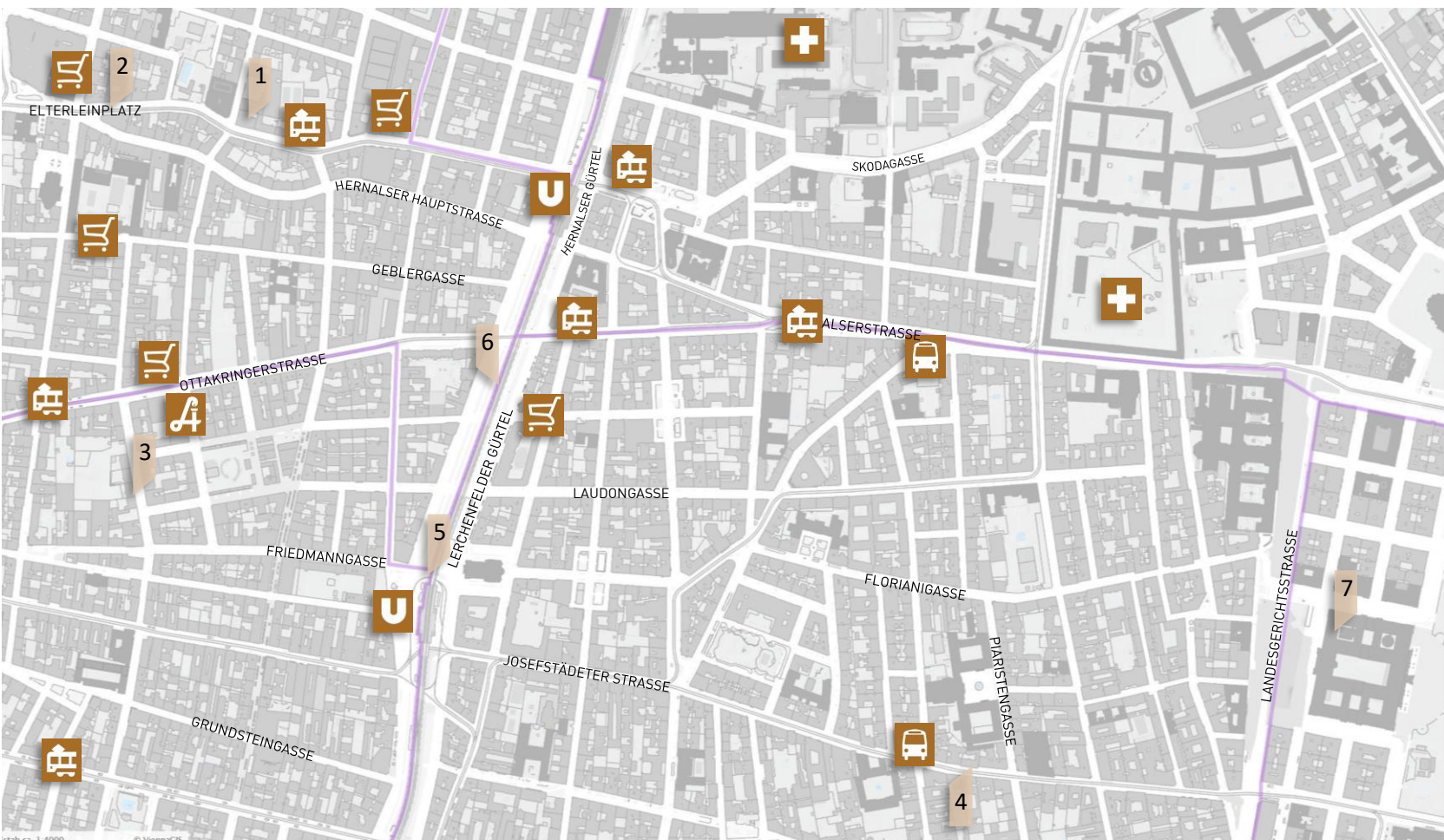
3 CAFE HÜBLER



4 THEATER IN DER JOSEFSTADT



-  Linie 44 (ca.240m), Linie 43 (ca.300m)
-  Bus 13A (ca.850m)
-  Medizinische Universität (ca.200m)
-  SPAR Jörgerstrasse 24 (ca. 250m), Ottakringerstraße 54 (ca.500m),BILLA Geblergasse 73 (ca.750m),
-  U6 Alser Straße (ca.250m), U6 Josefstädter Str. (ca.650m)
-  Stern - Apotheke (ca.450m), Salvator- Apotheke (ca.450m)
-  Allg. Krankenhaus (ca. 750m), Goldenes Kreuz (ca.450m)



5 Josefstädter Straße

6 Stadtbahnbögen

7 Rathaus



# LUFTBILDER





DIE PERFEKTE  
„WOHN-ANLAGE“

## FOTOS VORRAUM

**Diese hochwertige Wohnung** bietet eine ausgezeichnete Raumaufteilung und befindet sich in einer ruhigen Seitengasse. Die Loggia, die vom Wohnzimmer sowie einem zusätzlichen Zimmer aus zugänglich ist, lädt zum Entspannen ein.

Die moderne Einbauküche ist perfekt in den Wohnraum integriert und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und verfügt über ein separates Badezimmer und WC, was für eine angenehme Privatsphäre sorgt.

Immo  
die  
.beste  
Lösung.





## FOTOS WOHNZIMMER

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre ausgezeichnete Ausstattung, sondern auch durch ihre perfekte Raumaufteilung und die hohe Qualität der verwendeten Materialien.

Die im Exposé abgebildeten Fotos stammen aus einer vergleichbaren Wohnung, da die gezeigte Einheit derzeit vermietet ist. Es handelt sich um Symbolfotos, die lediglich zur Veranschaulichung dienen. Jegliche Haftung oder rechtliche Ansprüche können aus diesen Bildern nicht abgeleitet werden.



IMMO EINEN WOHN-  
UND ESSBEREICH MIT  
FREIFLÄCHE



# FOTOS WC



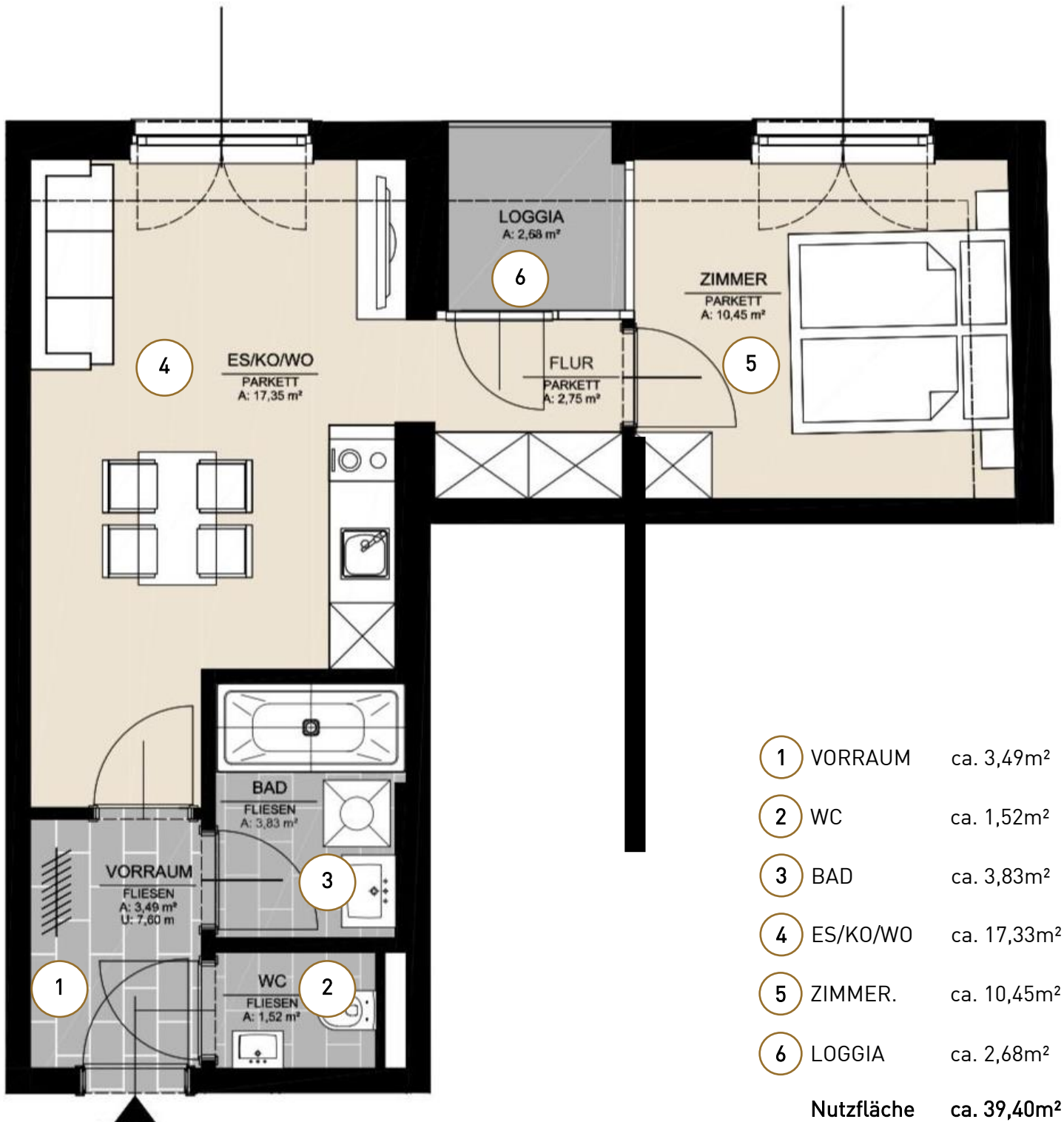


# FOTOS STRASSE UND HOF





# GRUNDRISS



- ① VORRAUM ca. 3,49m<sup>2</sup>
  - ② WC ca. 1,52m<sup>2</sup>
  - ③ BAD ca. 3,83m<sup>2</sup>
  - ④ ES/KO/WO ca. 17,33m<sup>2</sup>
  - ⑤ ZIMMER. ca. 10,45m<sup>2</sup>
  - ⑥ LOGGIA ca. 2,68m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 39,40m<sup>2</sup>**

## BESCHREIBUNG

---

- Vierter Stock
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Lift
- Vollmöblierte Küche
- Parkettboden
- Isolierverglaste Kunststoff-/Alufenster
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstores mit Handkurbel)
- Moderne Fliesen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Großer Balkon
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- Einbruchhemmende Türe

## KAUFPREIS AUF ANFRAGE

---

### Monatliche Kosten

WE-Rücklage:	43,19 €
Betriebskosten:	76,99 €
Liftbetriebskosten:	9,17 €
<b>Gesamt</b>	<b>129,35 €</b>

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt und erfolgt freibleibend und unverbindlich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

## MAKLERPROVISION 3%

---

3% des Kaufpreises zuzüglich 20 % UST

Unser Honorar beträgt lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBl. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.. Es gilt als vereinbart, dass dieses Immobilienangebot dem Paragr. 15 Abs. 1, Ziff. 1 Maklergesetz, BGBl. 1996/262 unterliegt und die Bezahlung der Provision auch dann fällig wird, wenn das Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil ohne beachtenswerten Grund entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt unterlassen wird, oder das Geschäft nicht zwischen dem Empfänger dieses Immobilienangebotes und dem Abgeber zustande kommt, sondern mit jemand anderem, weil dieser die vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss weitergegeben hat. Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zw. Abgeber und uns wird hingewiesen.

# MERKMALE

## BELICHTUNG:



Große Fensterflächen sowie die Verglasung der Loggia lassen reichlich Tageslicht in alle Wohnbereiche und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Räume wirken dadurch offen, einladend und lebendig. Für ein angenehmes Raumklima – auch an sonnigen Tagen – sorgt der außenliegende Sonnenschutz in Form von Raffstores, welche den Lichteinfall flexibel regulieren und gleichzeitig vor Überhitzung schützen.

## PRIVATSPHÄRE:



Die hochwertigen Fenster bieten nicht nur effektiven Schallschutz, sondern tragen auch zu einer angenehmen Privatsphäre bei. Durch die Lage im vierten Regelgeschoss sind die Wohnräume zudem vor unbefugten Einblicken und Zugriffen von außen geschützt – ein Plus an Sicherheit und Ruhe im Alltag.

## SICHERHEIT:



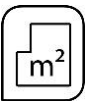
Die Wohnung bietet aufgrund ihrer Lage im vierten Stockwerk und der vorhandenen Gegensprechanlage eine hohe Sicherheit. Ein weiterer Vorteil ist die geringe Anzahl an Bewohnern im Haus, was zu einer besseren Kontrolle und einem familiären Umfeld beiträgt, das das Sicherheitsgefühl verstärkt. Auch die einbruchshemmende Tür trägt zusätzlich zur Sicherheit bei.

## ENERGIE:



Ein Energieausweis für die Eigentumswohnung ist vorhanden. Zudem gewährleistet die Klimaanlage erfrischend kühle Sommernächte, während die dichten Fenster und der moderne Neubaucharakter für ein rundum behagliches Wohngefühl sorgen.

## RAUMAUFTeilUNG:



Die Wohnung ist optimal für Singles oder Paare geeignet und äußerst komfortabel. Die großzügige Wohnküche bietet Raum für einen Esstisch und auch für die gemütliche Fernsehcouch. Das Schlafzimmer ist selbstverständlich getrennt begehbar und bietet mit ca. 10,50 Quadratmetern Fläche viel Platz für ein großes Doppelbett.

Im Flur vor dem Schlafzimmer besteht die Möglichkeit, Kästen unterzubringen – alternativ lässt sich hier auch ein kompakter Arbeitsplatz mit Schreibtisch einrichten, ideal für das Homeoffice.

Der geflieste Vorraum, das separate WC und das Wannenbadezimmer runden das Platzangebot ab und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort im Alltag.



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals EINLAGEZAHL 222  
BEZIRKSGERICHT Hernals

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 24 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3694/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.13	GST-Fläche	342	
	Bauf.(10)	293	
	Bauf.(20)	49	Geblergasse 15 Veronikagasse 36

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 2560/2020 Verwalter der Liegenschaft STIWOG Immobiliengesellschaft  
m.b.H. (FN 38151f), Pestalozzistraße 73, 8010 Graz
- 2 a 2560/2020 VEREINBARUNG ÜBER DIE AUFTEILUNG DER AUFWENDUNGEN  
gemäß § 32 WEG 2002 gemäß § 12 Wohnungseigentumsvertrag 2020-03-02
- 3 a 2560/2020 ABWEICHENDE ABRECHNUNGSEINHEIT gemäß § 32 WEG 2002  
gemäß § 12 Wohnungseigentumsvertrag 2020-03-02
- 4 a 2560/2020 ABWEICHENDE ABSTIMMUNGSEINHEIT gemäß § 32 WEG 2002  
gemäß § 12 Wohnungseigentumsvertrag 2020-03-02

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

24 ANTEIL: 84/2410

Sabine Petrik

GEB: 1966-01-14 ADR: Kliergergasse 8, Wien 1190

a 2560/2020 Wohnungseigentumsvertrag 2020-03-02, Kauf- und  
Anwartschaftsvertrag 2018-09-14, Nachtrag zum  
Wohnungseigentumsvertrag 2020-05-19 Eigentumsrecht

b 2560/2020 Wohnungseigentum an W 19

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

10 auf Anteil B-LNR 24

a 3694/2024 Pfandurkunde 2024-08-05, Vollmacht 2022-11-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung von der IMMOVOB GmbH.

Das Dokument stellt kein Angebot oder die Einladung, ein solches abzugeben, dar. Die enthaltenen Informationen entsprechen nicht den Bestimmungen des Immobilien-Investmentfondgesetzes, des Investmentfondgesetzes, des Kapitalmarktgesetzes oder sonstiger kapitalmarktrechtlicher Vorschriften und wurden hinsichtlich dieser Bestimmungen auch nicht geprüft oder veröffentlicht.

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an institutionelle und professionelle Investoren, die sich der Risiken von Investitionen im Immobiliensektor bewusst sind. Investitionen in Immobilien sind mit Risiken verbunden, die von politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bedingungen abhängig sind. Investoren sind verpflichtet, die Prognosen und Annahmen selbst zu beurteilen und ihre Investitionen auf Basis eigener Prüfungen zu tätigen. Für die Richtigkeit der Angaben in diesem Dokument wird keine Haftung und Gewährleistung übernommen.

Die Ansätze, Einschätzungen und Prognosen basieren auf den angeführten Erläuterungen und wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, können jedoch nicht garantiert werden. Alle Annahmen und erhaltenen Informationen, basieren auf den vom Verfasser zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments zur Verfügung gestellten, bzw. selbst erhoben. Sie kommen von verlässlichen Quellen, wobei die Richtigkeit und Vollständigkeit nicht garantiert werden kann.

Der Wert von Investments kann steigen und auch fallen. Es ist möglich, dass investiertes Kapital nur teilweise rückgeführt bzw. auch ein Totalverlust des Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher geraten, die Auswirkungen aller Art selbst zu beurteilen und zu prüfen oder sich hierbei beraten zu lassen.

Die IMMOVOB GmbH übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft des Dokuments und der beigefügten Unterlagen.



# Immvo die beste Lösung.



**IMMOVOB GmbH**

Josef-Kutschka-Gasse 1A/1/11 | 1230 Wien

T +43 1 865 36 31 DW 20

E [office@immovob.at](mailto:office@immovob.at)

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

