

Liv  
IM  
GEBLER  
HOF

*Hier  
will ich  
sein.*

1170 Wien  
Geblergasse 42

Liv Immobilienvermarktung  
GmbH  
Strozzigasse 32-34  
1080 Wien  
Austria

T: +43 1 402 15 15  
E: liv@liv.at  
liv.at

---

## INHALT



## Willkommen im *Geblerhof*

---

02	Der Geblerhof
05	Das Haus
06	Das Projekt
08	Die Wohnungen im <i>Altbau</i>
15	Die Wohnungen im <i>Dachausbau</i>
18	Die Wohnungen im <i>Hofhaus</i>
24	Die Lage

---

„Etwas, das so viel Geschichte trägt mit etwas Neuem zu verbinden, ist immer eine herausfordernde und zugleich besonders schöne Aufgabe.“

HIER WILL MAN EINTRETEN  
& ANKOMMEN.



DAS HAUS

Es gibt sie noch, die Orte, die von den guten alten Zeiten erzählen, aber noch jung genug sind, diese noch einmal neu interpretieren zu wollen. Orte mit Charme. Orte, an denen man gerne zu Gast, aber noch lieber Zuhause ist. Orte zum Wohlfühlen und Ankommen. Orte wie dieser.

Mit einer behutsamen Sanierung verhelfen wir dem 1893 errichteten Haus in der Geblergasse zu seiner ursprünglichen Strahlkraft zurück. Die wunderschön gegliederte Fassade mit ihren zahlreichen Ornamenten bleibt erhalten und das Entrée wird mit Stuck und Pilastern wiederhergestellt. Die Fliesen werden in Handarbeit gefertigt und vervollständigen den Altbauflair. - Für ein Gefühl, als würde man beim Betreten des Gebäudes in vergangene Zeiten reisen.



## DAS PROJEKT

-  **Geblergasse 42, 1170 Wien**
-  **19 Eigentumswohnungen**
-  **2 Gewerbeflächen**
-  **Altbau & Neubau**
-  **ca. 49 - 264 m<sup>2</sup>**
-  **Alle Wohnungen mit Freiflächen**
-  **Hauseigene Tiefgarage**
-  **Fernwärme**
-  **Ruhige Lage in begrünter Fahrradstraße**



Wirft man einen Blick hinter die prachtvolle Fassade, trifft man auf außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Es entstehen sechs hochwertig sanierte Eigentumswohnungen im *Altbau* - für Menschen die den Zauber vergangener Zeiten lieben, aber nicht auf den Komfort eines Neubaus verzichten möchten.

Und im neu errichteten *Dachausbau* sowie im *Hofhaus* laden insgesamt 13 moderne Apartments zum „Daheimfühlen“ ein.

## DIE DREI BAUTEILE

Liv  
IM  
GEBLER  
HOF

### Der luftige *Dachausbau*

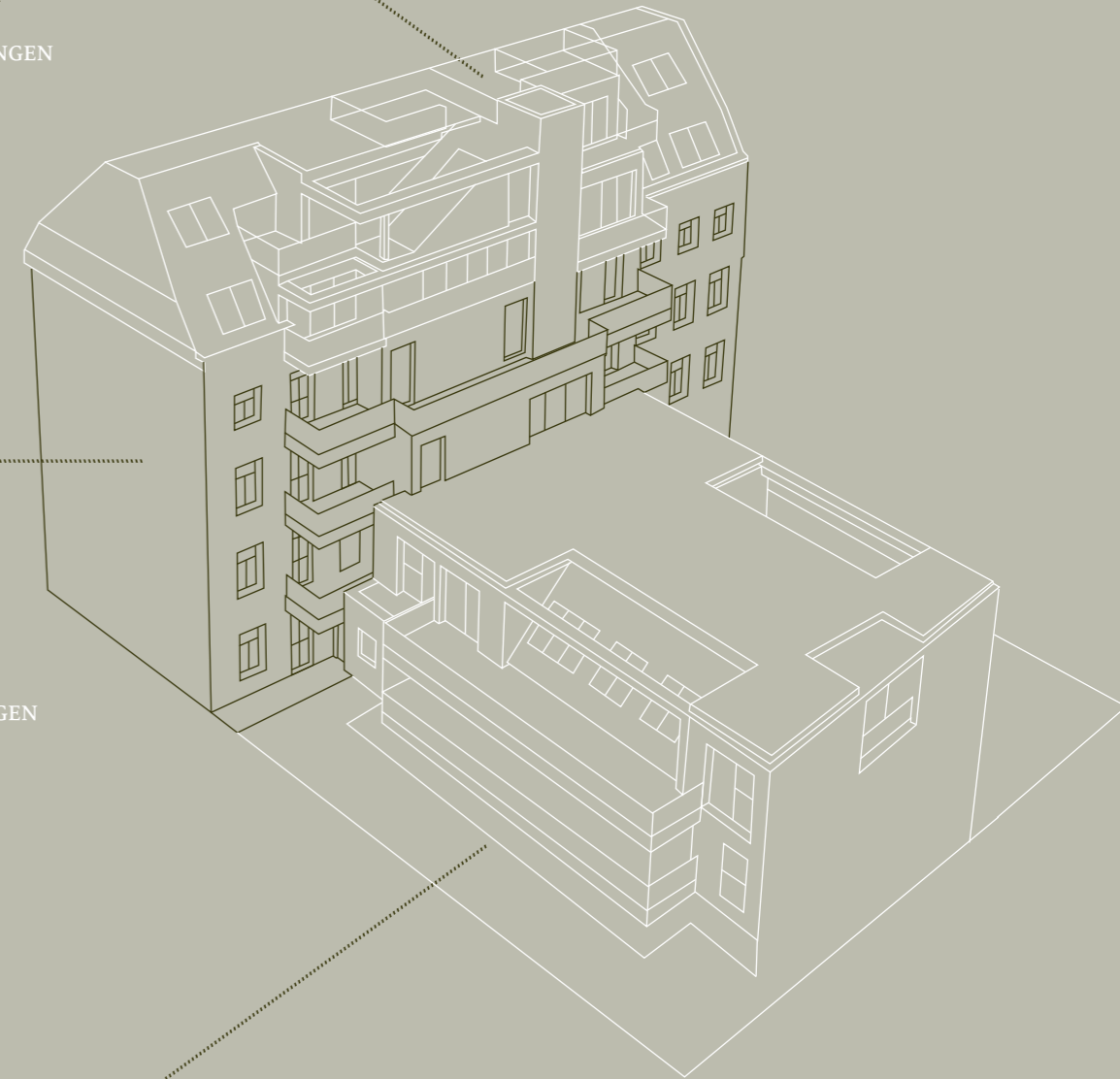
5 EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Der exklusive *Altbau*

6 PREMIUM-  
EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Das *Hofhaus* im Grünen

8 EIGENTUMSWOHNUNGEN

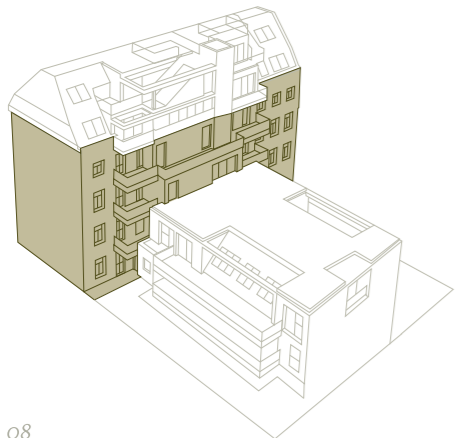


## Die exklusiven *Altbau-* wohnungen

- Altbau
- 6 Eigentumswohnungen
- ca. 113 - 264 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit Balkon und/oder Loggia

Das besondere Wohngefühl, das der *Wiener Altbau* vermittelt ist wohl allseits bekannt. Hier im Geblerhof wird dieses Wohngefühl nochmal auf die Spitze getrieben.

Schließlich streben wir bei unseren Wohnungen nach maximalem Komfort und größter Strahlkraft. Und das spürt man auch.



IM ALTBAU.  
HOCHWERTIG SANIERTE WOHNUNGEN BIETEN  
VIEL RAUM ZUM DURCHATMEN UND FREIFÜHLEN.

Liv  
**'LUX**  
IM  
GEBLER  
HOF



.....  
*IM ALTBAU.*  
EIN WUNDERBARER ORT, UM MIT  
FAMILIE UND FREUNDEN ZU KOCHEN  
UND ZU SPEISEN.



Die Großzügigkeit der Wohnungen spiegelt sich in den Raumgrößen und in der Ausstattung wider.

Und haben wir schon die extra Freiflächen erwähnt? Eine absolute Rarität bei *Altbauwohnungen...*

.....  
**AUSSTATTUNG IM ALTBAU**  
.....

Fischgrätparkett

Neue Kastenfenster

Profilierte Stiltüren

Stahlglastüren

Natursteinbäder

Waschtischmöbel

Spiegelschränke  
.....



.....  
**GESCHMACKVOLLE BÄDER  
IN ERLESENEN TEXTUREN**  
.....

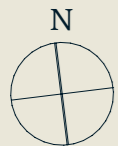
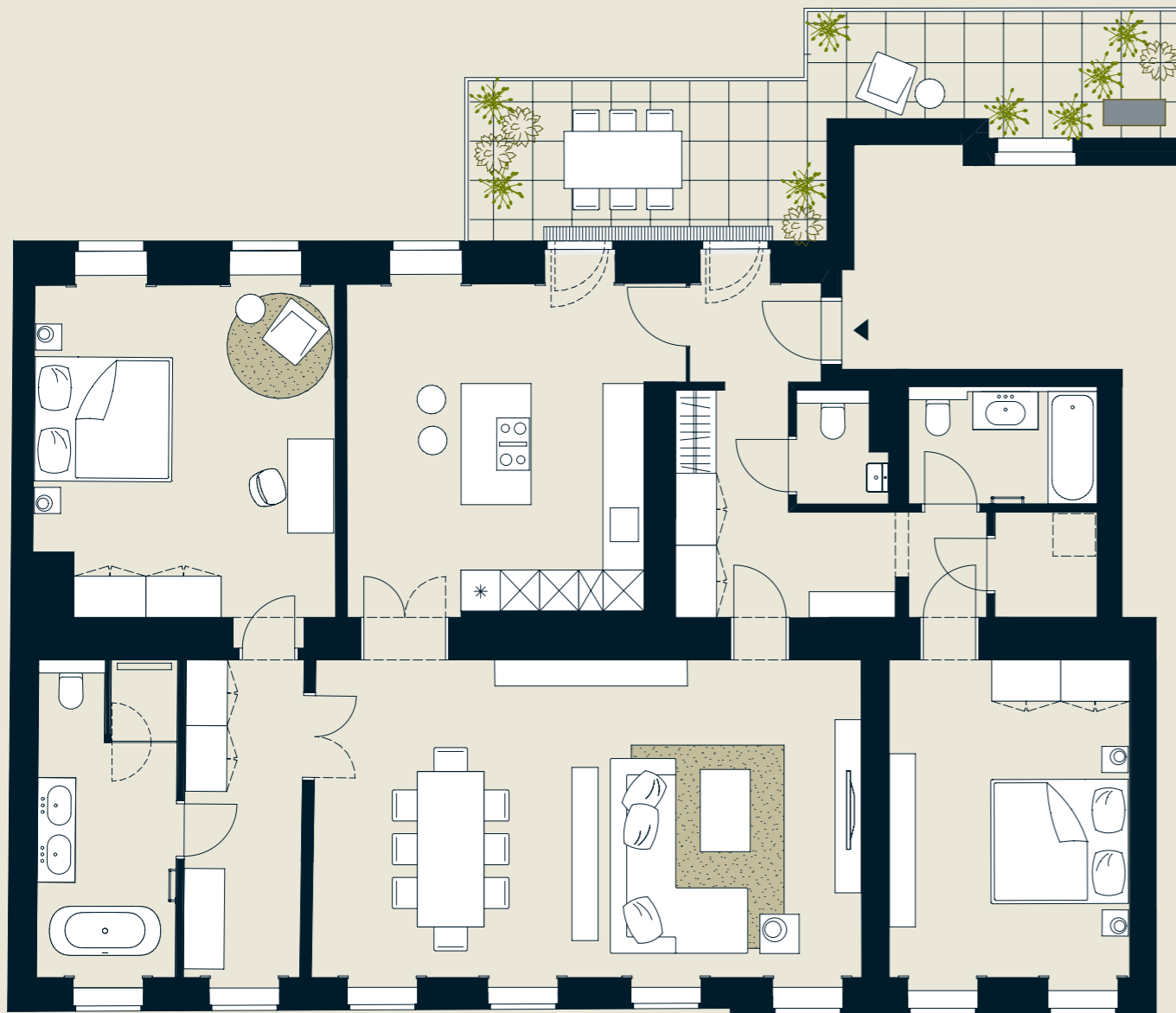
Mit seiner zeitlosen Eleganz bringt der fein geschliffene Naturstein einen Hauch von Luxus in die Bäder der Altbauwohnungen.

Spiegelschränke mit Leuchten sowie maßgefertigte Waschtischunterbauschränke vervollständigen die Badeoasen. Das Einzige, das fehlt, sind Ihre persönlichen Badaccessoires.

ALTBAUWOHNUNG MIT  
4 ZIMMERN

ca. 147 m<sup>2</sup>

ca. 23 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5m

Die Grundrisse der *Altbauwohnungen* wurden großzügig umgeplant und um Freiflächen bereichert.

Durch die Ausstattung mit Fischgrät-parkett, neuen Kastenfenstern und Flügel-türen bieten die Wohnungen den Charme eines Altbaus und den Komfort eines Neubaus.

Das beste aus beiden Welten.



LÄSSIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IM DACHAUSBAU.  
ALLE MIT TERRASSEN.

Wäre es nicht schön, hier den Tag  
mit einem Glas Wein ausklingen  
zu lassen?

## Die luftigen *Dachausbau-* wohnungen

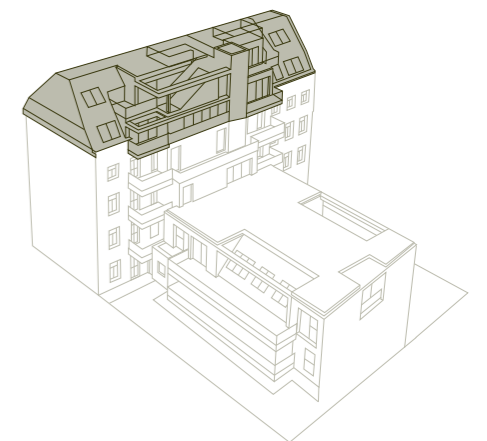
Die 5 *Dachgeschoß-*  
*wohnungen* ergänzen  
den Altbau in Richtung  
Himmel und garantieren  
herrliche Morgen- und  
Abendstimmungen,  
die man wunderbar auf der  
eigenen Terrasse genießen  
kann.

Neubau

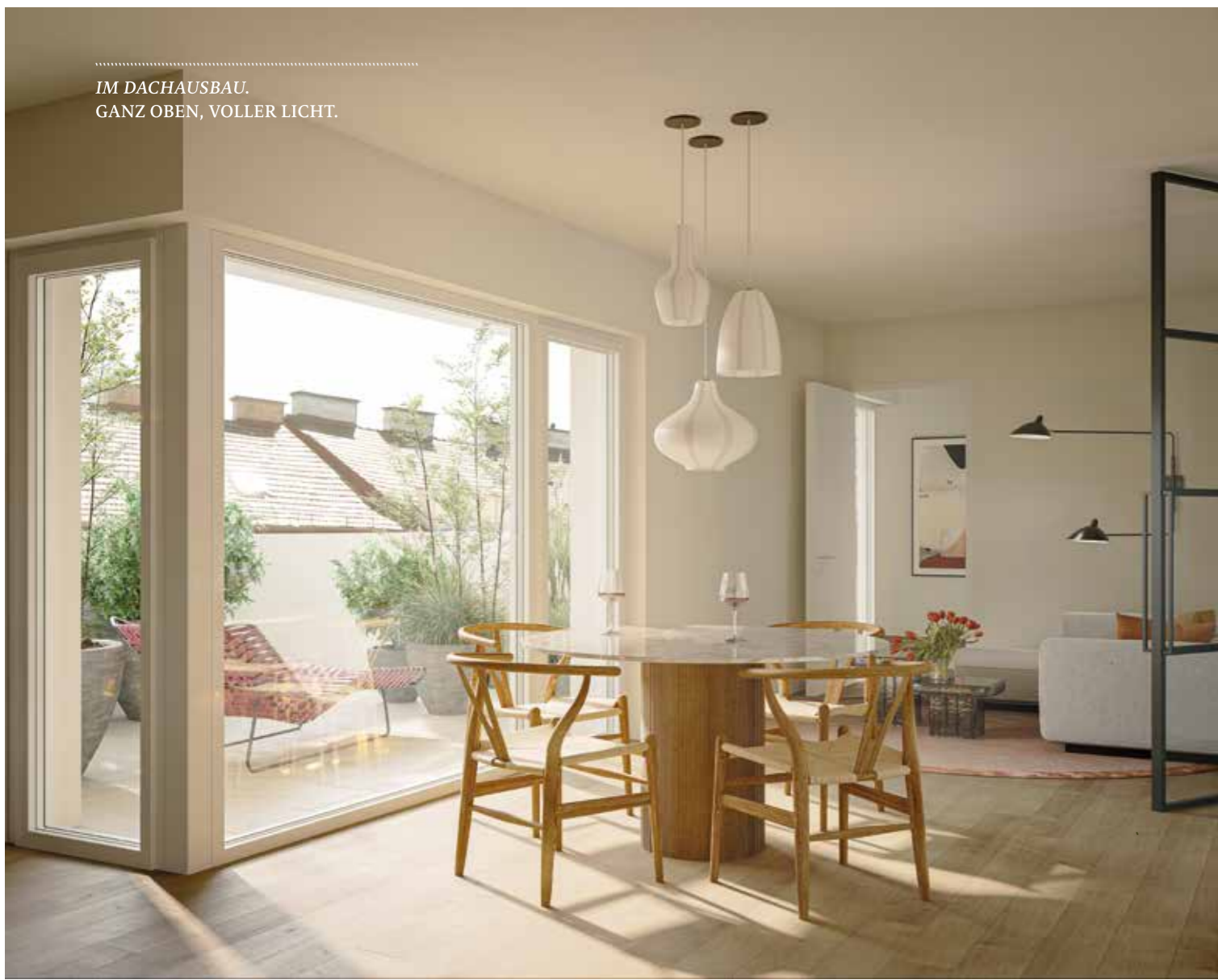
5 Eigentumswohnungen

ca. 55 - 110 m<sup>2</sup>

Jede Wohnung mit Terrasse,  
Balkon und/oder Loggia



IM DACHAUSBAU.  
GANZ OBEN, VOLLER LICHT.



Die neu errichteten *Dachgeschoß-wohnungen* bieten mit intelligenten Grundrissen ein tolles Raumgefühl.

Bei der Ausstattung wurde auf hohe Qualität und zeitloses Design geachtet, damit Ihre Möbel, Kunst und Accessoires optimal zur Geltung kommen.

AUSSTATTUNG IM DACHAUSBAU

Eiche Dielenböden

Moderne, voll ausgestattete Bäder

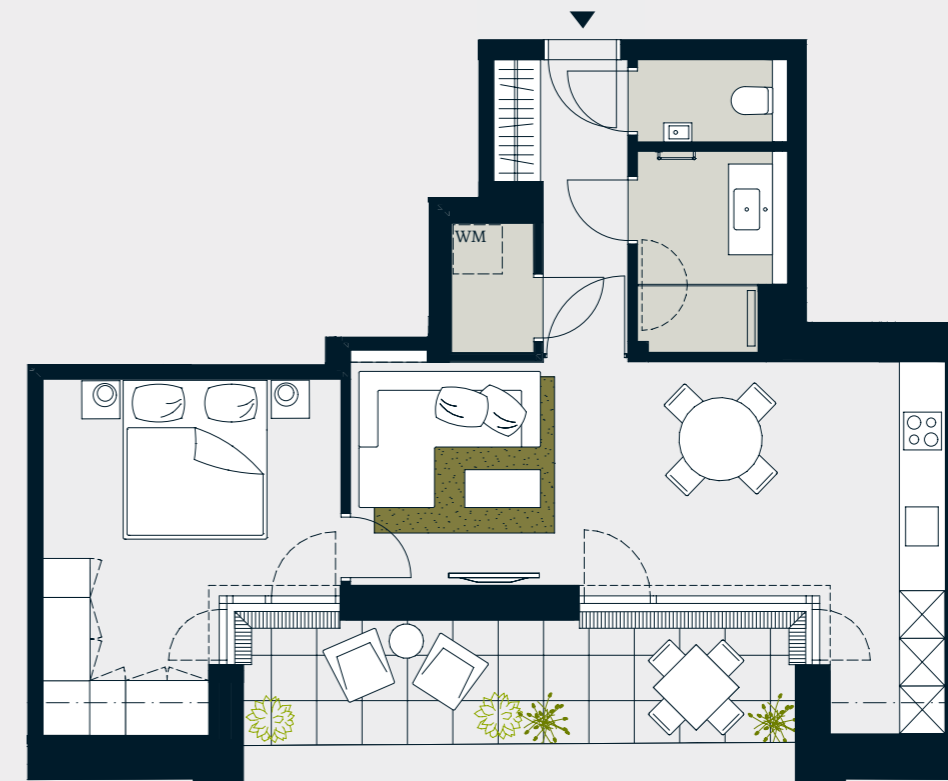
Teilweise Stahlglastüren

Terrassen, Balkone und/oder Loggien

DACHGESCHOßWOHNUNG MIT  
2 ZIMMERN UND LOGGIA

ca. 55 m<sup>2</sup>

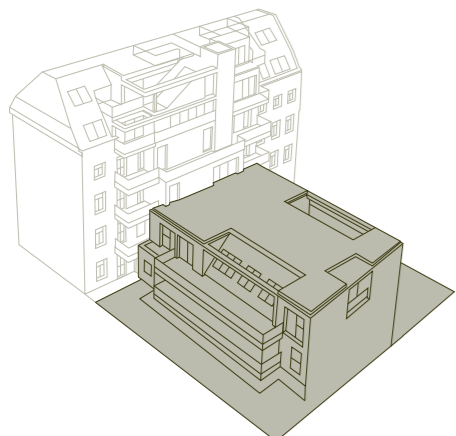
ca. 11 m<sup>2</sup>



## Die Hofhaus-wohnungen im Grünen.

Der dreigeschoßige Zubau im Innenhof erinnert an ein kleines Townhouse. Umgeben von Bäumen, Stauden und Sträuchern, die behutsam von unserer Gartenarchitektin ausgewählt wurden, fühlt man sich hier besonders gut eingebettet. Der Trubel der Großstadt ist fern und man kann die Seele baumeln lassen.

- Neubau
- 8 Eigentumswohnungen
- ca. 49 - 244 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit Eigengarten, Terrasse, Loggia und/oder Balkon



IM HOFHAUS.  
GEMÜTLICH, WOHLNICH,  
BEHAGLICH.



IM HOFHAUS.  
 EIN HOMEOFFICE MIT BLICK INS GRÜNE?  
 HIER IST ALLES MÖGLICH.



Die großzügigen Grundrisse bieten viel Platz für Hobbys, Familie, Freunde und Arbeit.

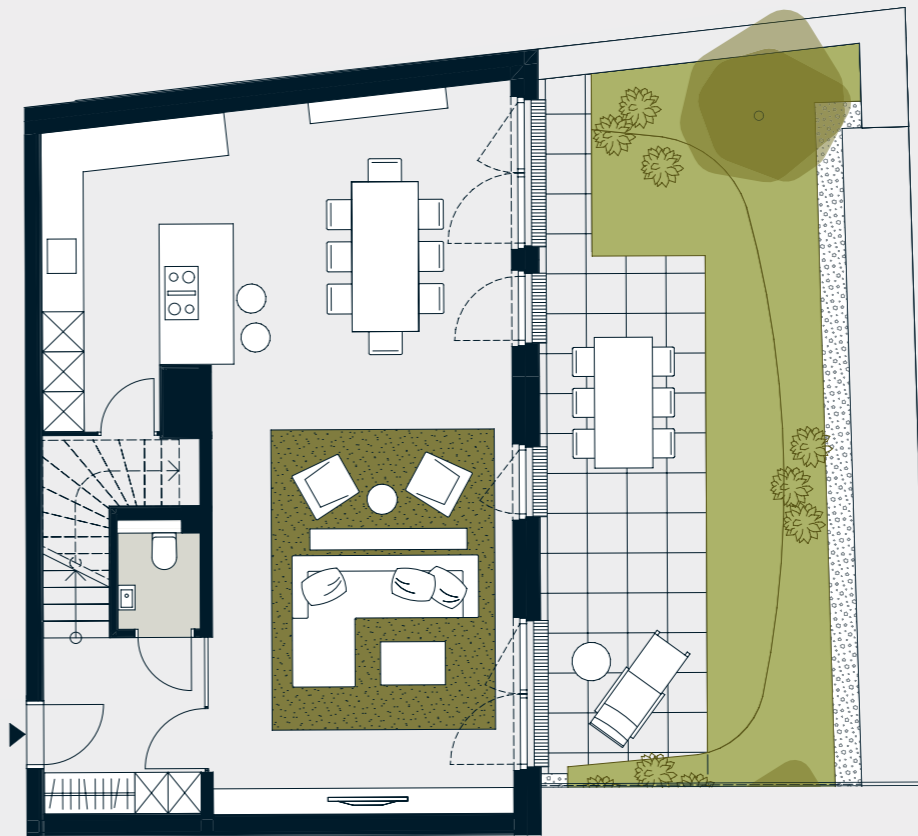
HOFHAUS-MAISONETTE MIT  
 4 ZIMMERN UND EIGENGARTEN



ca. 146 m<sup>2</sup>

ca. 63 m<sup>2</sup>

DIE PERFEKTEN FAMILIEN-  
 WOHNUNGEN MIT GARTEN  
 ERSTRECKEN SICH ÜBER ZWEI  
 VON DREI ETAGEN DES  
 HOFHAUSES.



0 1 2 3 4 5m



.....  
**IM HOFHAUS.**  
HIER MORGENS AUFZUWACHEN - MIT BLICK IN DEN  
EIGENEN GARTEN - SORGT FÜR EINEN WOHLTUENDEN  
START IN DEN TAG.



.....  
**AUSSTATTUNG IM HOFHAUS**  
.....  
Eiche Dielenböden  
.....  
Modern ausgestattete Bäder  
.....  
Stahlglastüren  
.....  
Eigengärten, Terrassen, Balkone  
und/oder Loggien  
.....

.....  
EINE OASE DER RUHE STELLEN  
DIE MODERN AUSGESTATTETEN  
BÄDER MIT BLICK INS GRÜNE  
DAR.



## Wohnen im Trendviertel



**Zentrale Lage**  
in einem stetig aufstrebenden Bezirk



**Geschäfte**  
des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung



**Hervorragende Verkehrsanbindung:**  
6 Gehminuten zur U5-Station Elterleinplatz  
8 Gehminuten zur U6-Station Alser Straße  
Straßenbahnlinien 33, 43, 44 in unmittelbarer Nähe



**Kulinarische Vielfalt**  
durch die Nähe zum Yppenplatz  
mit zahlreichen Restaurants



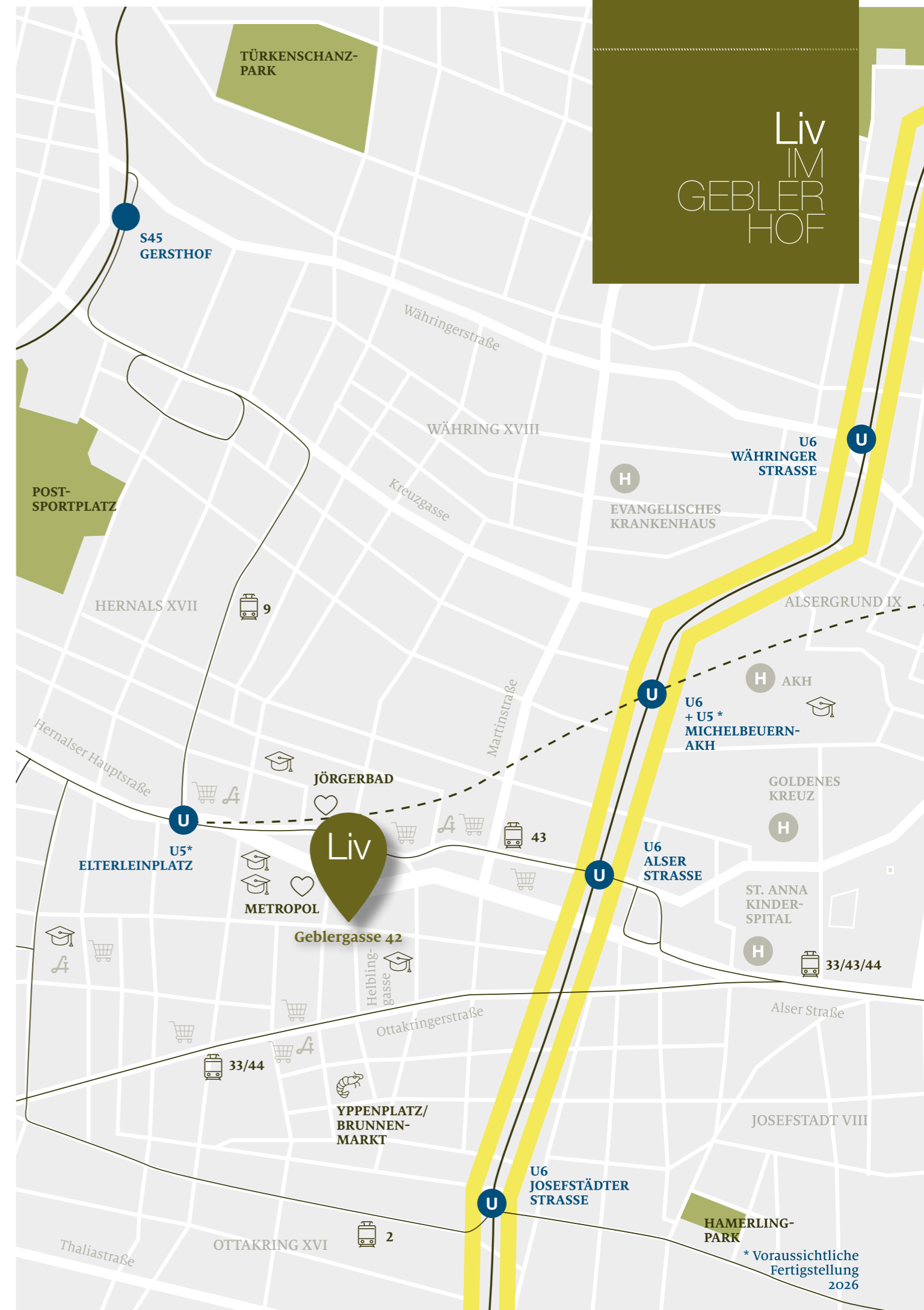
**Ruhige Lage**  
in begrünter Fahrradstraße



**Freizeitangebote**  
Jörgerbad, Metropol und Kulisse Wien



**Reichhaltiges Schulangebot**  
in unmittelbarer Umgebung



*Hier lässt es sich bunt leben.*

Das Grätzl rund um den Geblerhof ist bunt und lebendig. Die Lebensader bilden der Yppenplatz und der anschließende Brunnenmarkt. Beim Erkunden der zahlreichen Marktstände und Restaurants spürt man die Energie des Viertels und lässt sich vom multikulturellen Treiben mitreißen. Besonders an sonnigen Tagen füllen sich die Außenplätze der Lokale und vermitteln südländisches Flair.

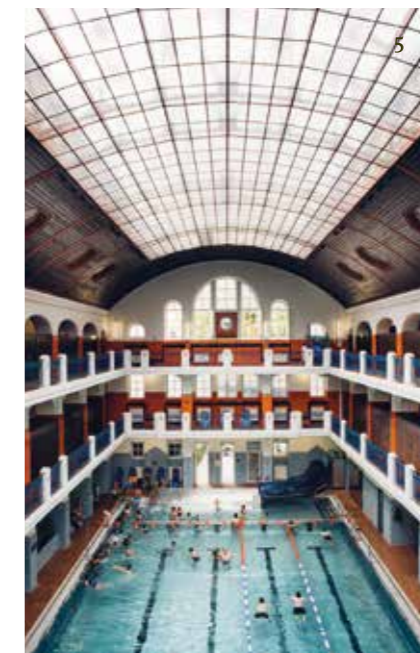
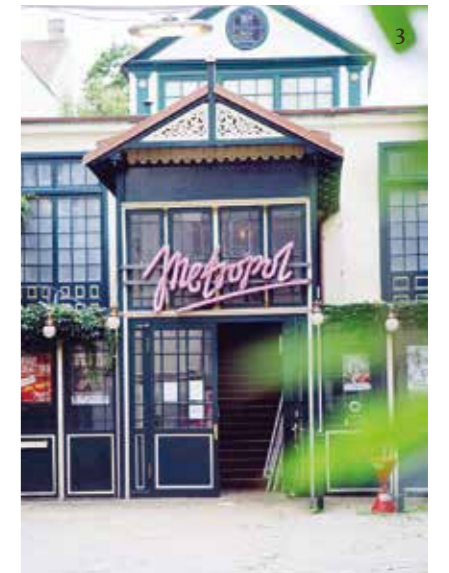
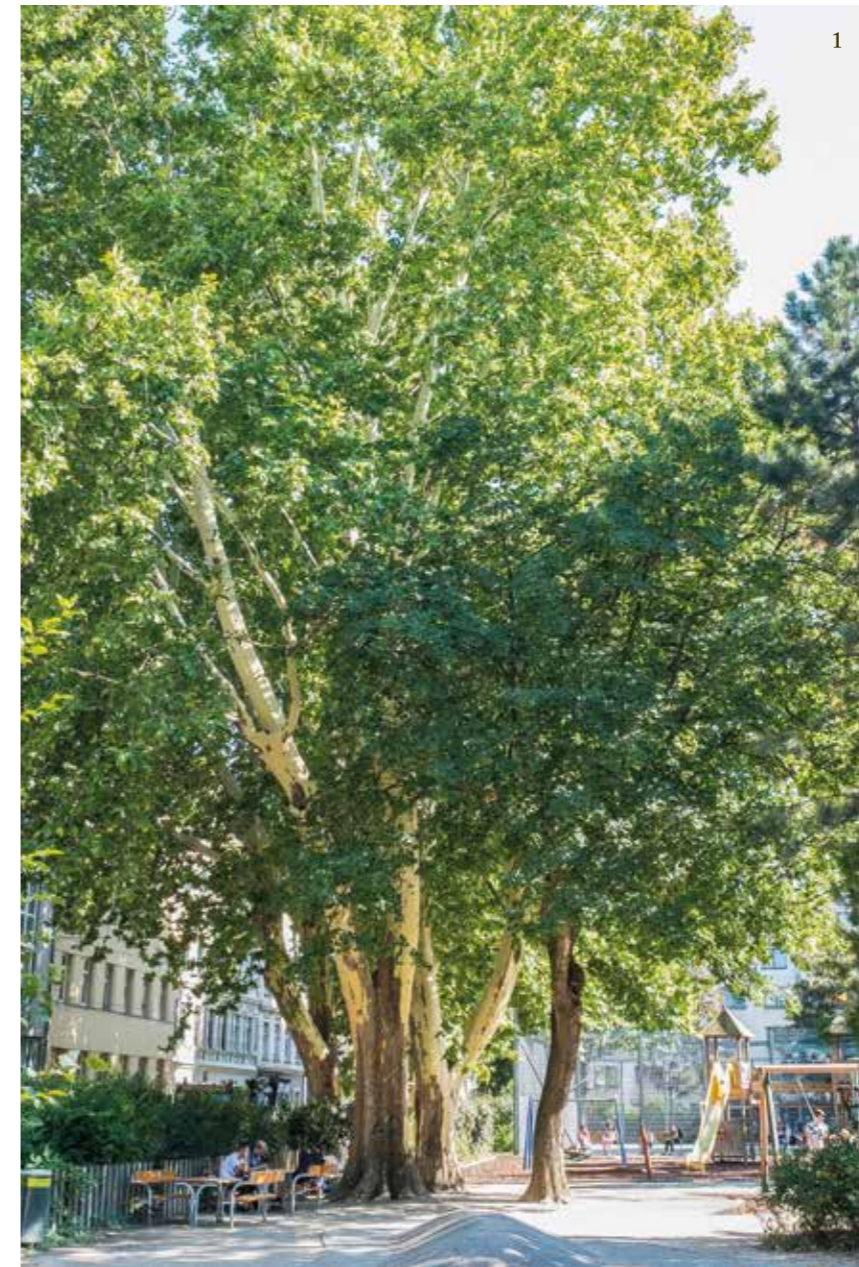
Aber auch darüber hinaus bietet der boomende Stadtteil ein breites Spektrum. Direkt in einer begrünten Fahrradstraße gelegen, stellt der Geblerhof den perfekten Startpunkt für Ausflüge mit dem Fahrrad dar. Sowohl in die Innenstadt als auch ins Grüne ist es nicht weit.

Dorthin ist man auch mit den Öffis schnell unterwegs - die U-Bahnlinien U5\* und U6 sind nur wenige Gehminuten entfernt und die Straßenbahnlinien 33, 43 und 44 sind ebenfalls schnell erreichbar.

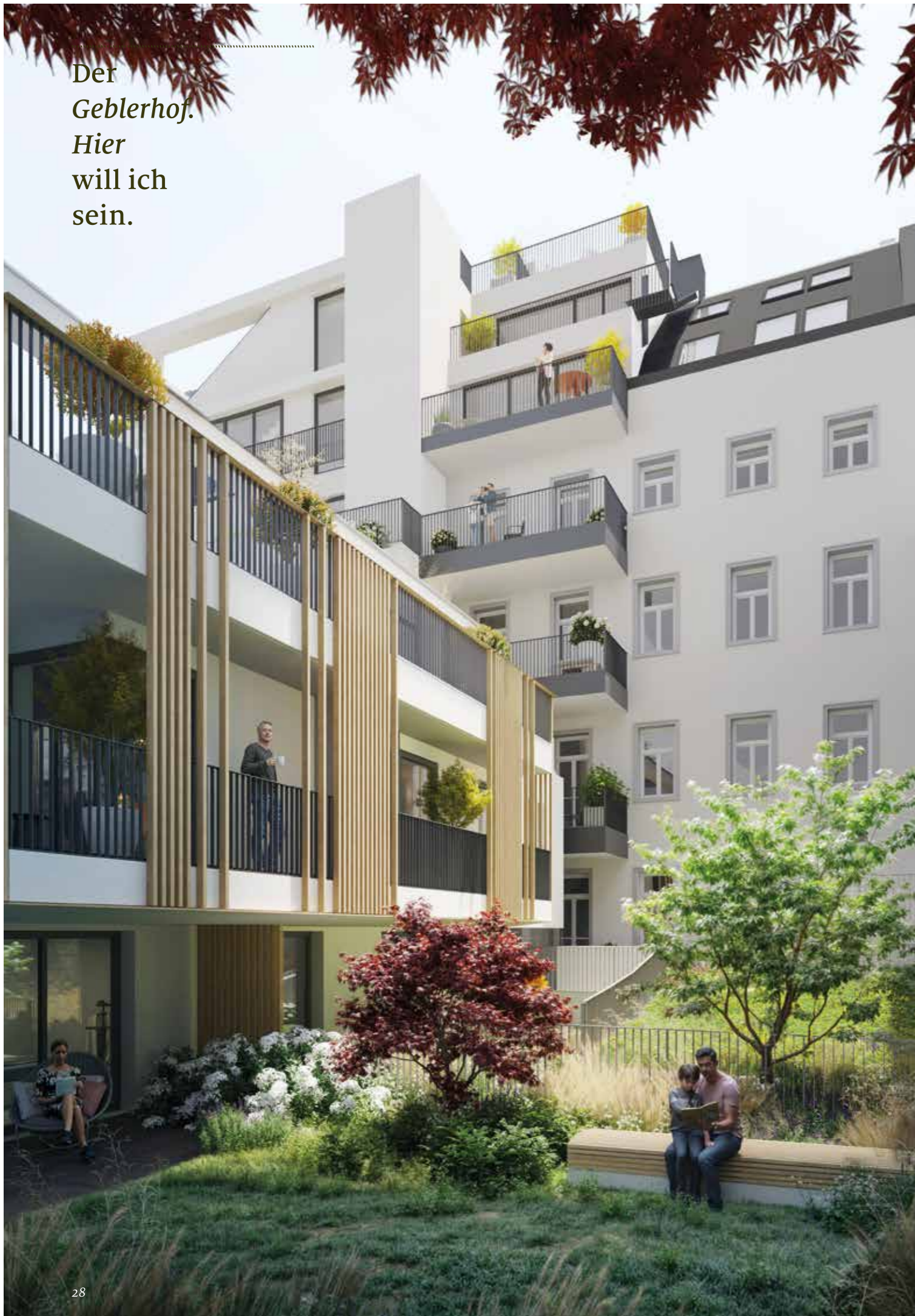
Für Schwimm- und Architekturbegeisterte findet sich das Jörgerbad in unmittelbarer Nähe und für ein abwechslungsreiches Abendprogramm direkt gegenüber sorgt das Wiener Metropol mit Musicals, Kabaretts und Konzerten.

\* Voraussichtliche Fertigstellung 2026

1. LORENZ-BAYER-PARK
2. KULINARIK-HOTSPOT YPPENPLATZ
3. DAS WIENER METROPOL
4. KONDITOREI HÜBLER
5. JÖRGERBAD - DAS ÄLTESTE WIENER HALLENBAD
6. AM BRUNNENMARKT



Der  
Geblerhof.  
Hier  
will ich  
sein.



**Disclaimer:**

Dieses Editorial ist eine zu Marketingzwecken erstellte Informationsbroschüre. Die darin enthaltenen Angaben stellen weder eine Empfehlung noch ein Angebot dar. Die in den Bildern dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen, Bepflanzungen und Details sind lediglich eine Ausstattungs- und Möblierungsmöglichkeit. Vertragsgrundlage ist die dem Kaufvertrag beigelegte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Sämtliche Angaben und bereitgestellten Informationen sind unverbindlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung vom Herausgeber übernommen. Änderungen des Projekts bleiben dem Bauträger vorbehalten. Dadurch wird eine Haftung auf Richtigkeit der in dem Editorial enthaltenen Angaben ausdrücklich ausgeschlossen. Druck- und Satzfehler nicht ausgeschlossen.

Hinweis: Zwischen der Liv Immobilienvermarktung GmbH und dem Bauträger besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis. Des Weiteren ist die Liv Immobilienvermarktung GmbH als Doppelmakler tätig.

*Branding & Design:*  
Zündel Branding GmbH

*Umgebungsfotos:*  
Nuno Filipe Oliveira

*Visualisierungen:*  
beyond visual arts GmbH

Liv Immobilienvermarktung  
GmbH  
Strozzigasse 32-34  
1080 Wien  
Austria

T: +43 1 402 15 15  
E: [liv@liv.at](mailto:liv@liv.at)  
[liv.at](http://liv.at)