1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56422

TINY APARTMENT // Balkon möglich // sanierungsbedürftig (Top 19)

Ihr Ansprechpartner

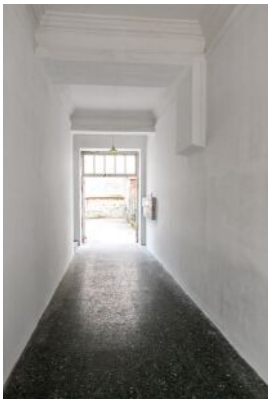
Joseph Gasteiger-Rabenstein

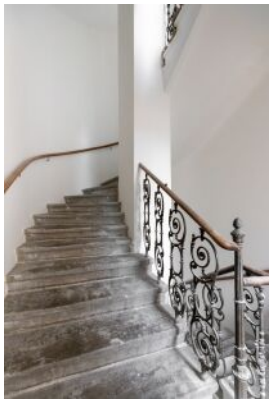
+43 650 / 77 77 991

joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at

www.riwog.at

TINY APARTMENT // Balkon möglich // sanierungsbedürftig (Top 19)





Lage

Gablenzgasse/Vogelweidpark

Sanierungsbedürftiges Apartment mit Potential im 3. Stockwerk. Ein Balkonanbau ist möglich.

Lage:
1160 Wien, Gablenzgasse 34

Eckdaten Wohnung Top 19:
- Komplett sanierungsbedürftig
- 3. Stockwerk
- Ein Balkonanbau ist möglich. Die Errichtung ist vom Käufer durchzuführen. Der Verkäufer leistet alle notwendigen Unterschriften.
- 22,93 m2 Wohnfläche, optional 4,24 m2 Balkon
- Betriebskosten: 57,60 netto + 5,76 USt. (10 %) = Gesamt EUR 63,36

Stiegenhaus:
Derzeit wird das Stiegenhaus überarbeitet (spachteln, neu ausmalen - Wände hellgrau, Decken weiß, Wischsockel grün), neuer Anstrich Stiegenhausgeländer, Hängeleuchten mit Glaskugel, Haustor schleifen und neu anstreichen - innen weiß, außen RAL Amazonasgrün).

Fassadenanstrich:
Anfang 2026 - wenn es die Witterungsverhältnisse zulassen - wird die straßenseitige Fassade neu gestrichen (Ausbessern schadhafter Putzstellen, 2-maliges Streichen der Fassade mit Silikatfarbe RAL 1050 Elfenbeinweiß, Fensterlaibungen und Faschen weiß, Sockel grau Baumit 0876).
Bei der hofseitigen Fassade wird der schafhafte Putz bis Unterkante Fenster OG. 1 abgeschlagen, die schadhaften Aufmauerungen werden ergänzt, Anbringung Grobputz).

Geplanter DG-Ausbau:

Im Haus ist ein DG-Ausbau geplant. Im Zuge vom DG-Ausbau wird ein Lift eingebaut. Für den Lifteinbau fallen keine Kosten an (bis auf die anteiligen Liftbetriebskosten nach Fertigstellung). Im Zuge vom DG-Ausbau wird das Haus auf Kosten des Verkäufers parifiziert. Beim Erwerb der gegenständlichen Top 19 wird im Kaufvertrag/Grundbuch die Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum zugesichert. Die Regelgeschoßwohnungen werden nach freiwerden (befristete Mietverträge) verkauft. Es wird keinen Mehrheitseigentümer geben.

Kaufpreis: EUR 88.500,-
Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.
Vertragserrichtung: 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. USt. bzw. 1,7 % vom Kaufpreis zzgl. USt. bei Finanzierung. Die Vertragserrichtung ist gebunden (RA Mag. Alina Regal)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 22,93 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 4,24 m²	Beziehbar:	ab sofort/nach Sanierung
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	3. Etage / 3. Stock		
Zimmer:	1	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Abstellräume:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Balkone:	1	Bauart:	Altbau

Ausstattung

Befeuerung:	Gas	Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	88.500,00 €
Betriebskosten:	57,60 €
Umsatzsteuer:	5,76 €
Monatliche Gesamtbelastung:	63,36 €

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

Weitere Fotos

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

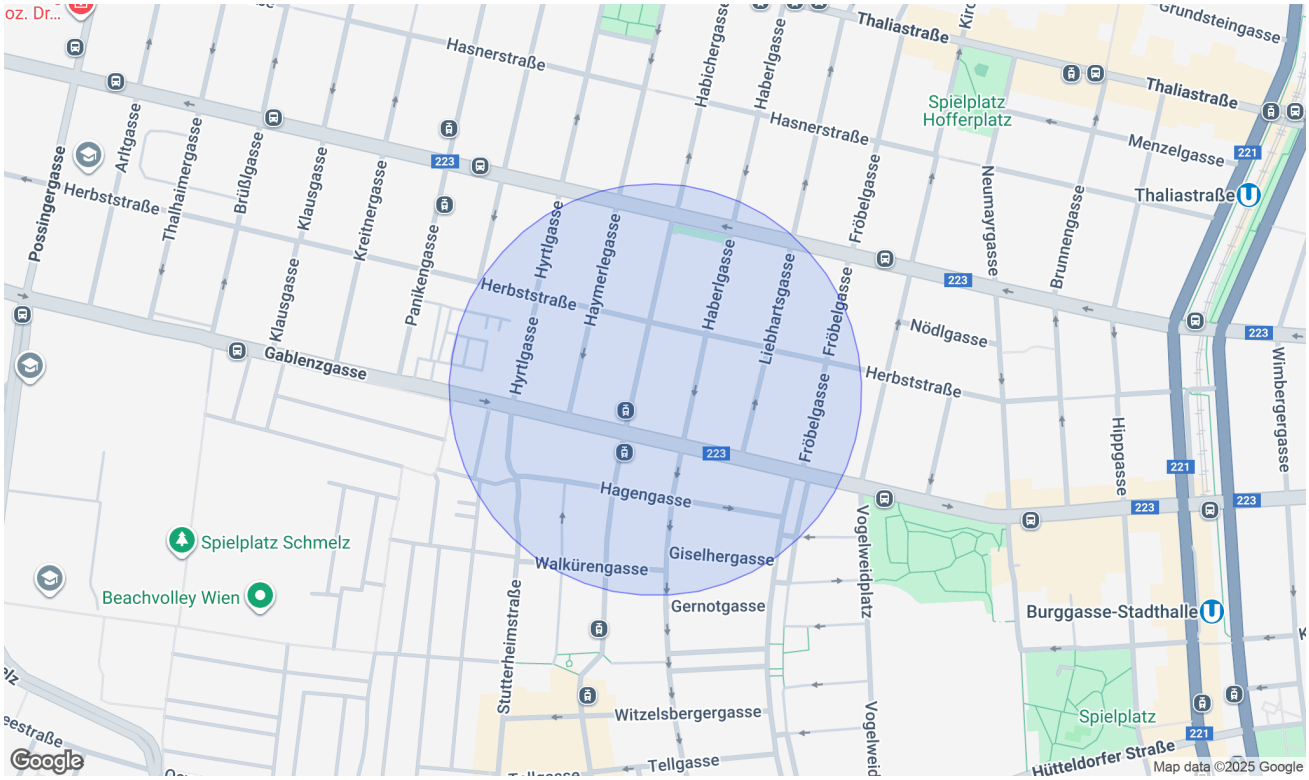
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

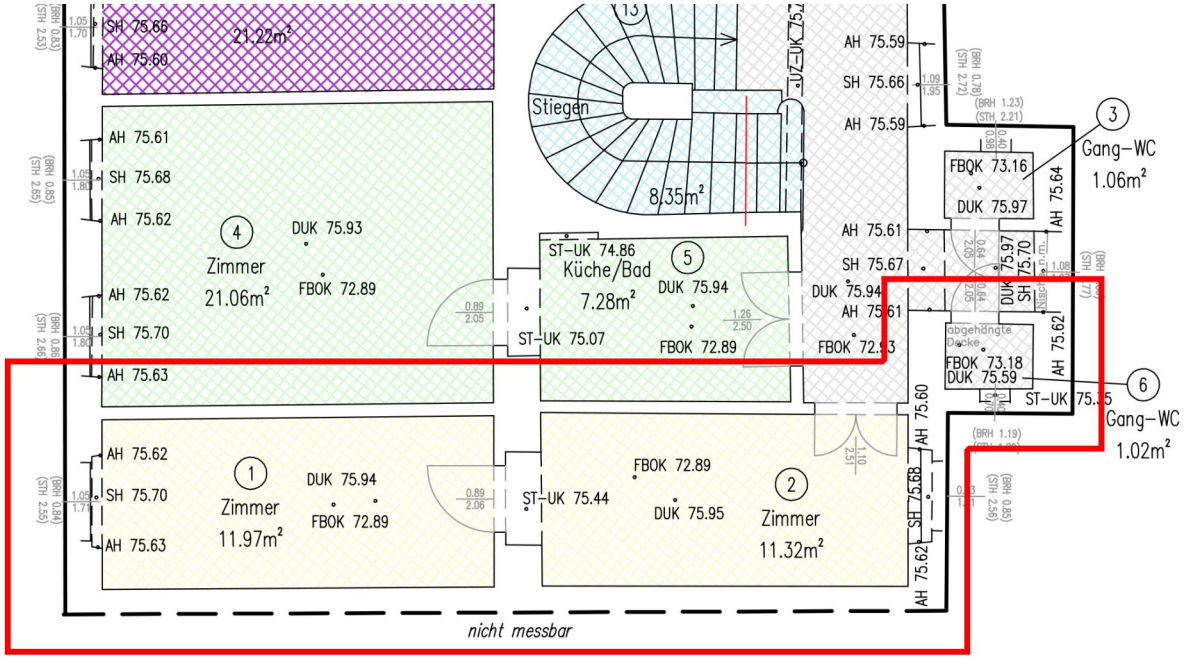
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

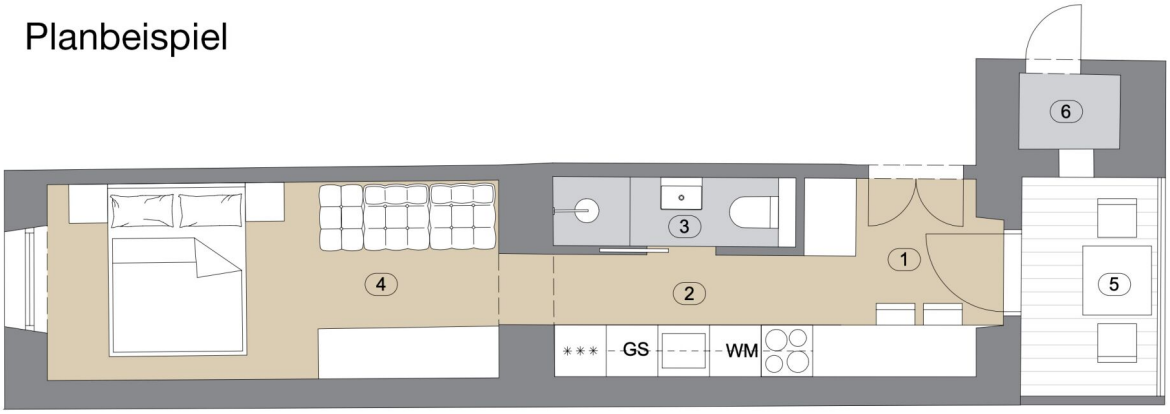
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


SH 75.66
AH 75.60
21.22m²
AH 75.61
SH 75.68
AH 75.62
4
Zimmer
21.06m²
DUK 75.93
FBOK 72.89
AH 75.62
SH 75.70
AH 75.63
AH 75.62
SH 75.70
AH 75.63
1
Zimmer
11.97m²
DUK 75.94
FBOK 72.89
Stiegen
8.35m²
UZ-UK 75.2
ST-UK 74.86
Küche/Bad
7.28m²
5
DUK 75.94
ST-UK 75.07
FBOK 72.89
ST-UK 75.44
FBOK 72.89
DUK 75.95
2
Zimmer
11.32m²
AH 75.59
SH 75.66
AH 75.59
AH 75.61
SH 75.67
DUK 75.94
AH 75.61
FBOK 72.53
AH 75.60
SH 75.68
AH 75.62
3
Gang-WC
1.06m²
FBOK 73.16
DUK 75.97
AH 75.64
DUK 75.97
SH 75.70
AH 75.62
abgehängte Decke
FBOK 73.18
DUK 75.59
ST-UK 75.55
6
Gang-WC
1.02m²
nicht messbar

Planbeispiel



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG

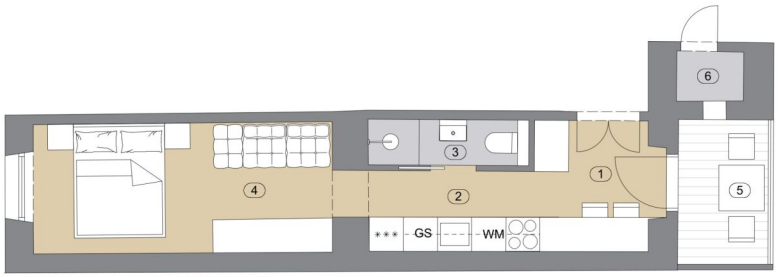
TOP 19

Gablenzgasse 34
1160 Wien

Wohnfläche		22,93 m²
Loggia (optional)		4,24 m²
1	Vorraum	1,80 m²
2	Küche	6,90 m²
3	Bad	2,26 m²
4	Gang	11,97 m²
5	Loggia	4,24 m²
6	Einlagerungsraum	1,02 m²

Grundriss | Schnitt

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

N

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at