

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56423

# TINY APARTMENT //

## sanierungsbedürftig (Top 20)



Ihr Ansprechpartner

**Joseph Gasteiger-Rabenstein**

+43 650 / 77 77 991

joseph.gasteiger-  
rabenstein@riwog.at  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## TINY APARTMENT // sanierungsbedürftig (Top 20)



### Lage

Gablenzgasse 34

Sanierungsbedürftiges Apartment mit Potential im 3. Stockwerk.

### Lage:

1160 Wien, Gablenzgasse 34

### Eckdaten Wohnung Top 20:

- Komplett sanierungsbedürftig
- 3. Stockwerk
- 27,55 m2 Wohnfläche + 1,06 m2 Einlagerungsraum
- Betriebskosten: 70,80 netto + 7,08 USt. (10 %) = Gesamt EUR 77,88

### 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 Baumi 0876).

Bei der hofseitigen Fassade wird der schadhafte 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 20 wird im Kaufvertrag/Grundbuch die Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum zugesichert. Die

Regelgeschoßwohnungen werden nach freierwerden (befristete Mietverträge) verkauft. Es wird keinen Mehrheitseigentümer geben.

**Kaufpreis:** EUR 107.500,-

**Vermittlungshonorar:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**Vertragsserrichtung:** 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. USt. bzw. 1,7 % vom Kaufpreis zzgl. USt. bei Finanzierung.  
Die Vertragsserrichtung ist gebunden (RA Mag. Alina Regal)

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. 27,55 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	3. Etage / 3. Stock	Beziehbar:	ab sofort/nach Sanierung
Zimmer:	1	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Abstellräume:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	sanierungsbedürftig
		Energieausweis	
		Gültig bis:	18.12.2035
		HWB:	 151 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,44

## Ausstattung

Befuerung:	Gas	Extras:	U-Bahn-Nähe
------------	-----	---------	-------------

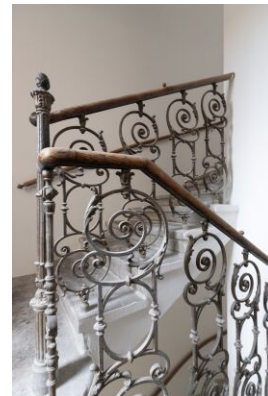
## Preisinformationen

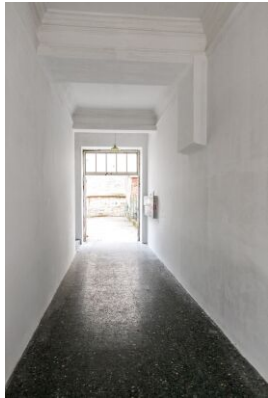
Kaufpreis:	107.500,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	70,80 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	7,08 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
<hr/> Monatliche Gesamtbelastung:			
			77,88 €

## Weitere Fotos



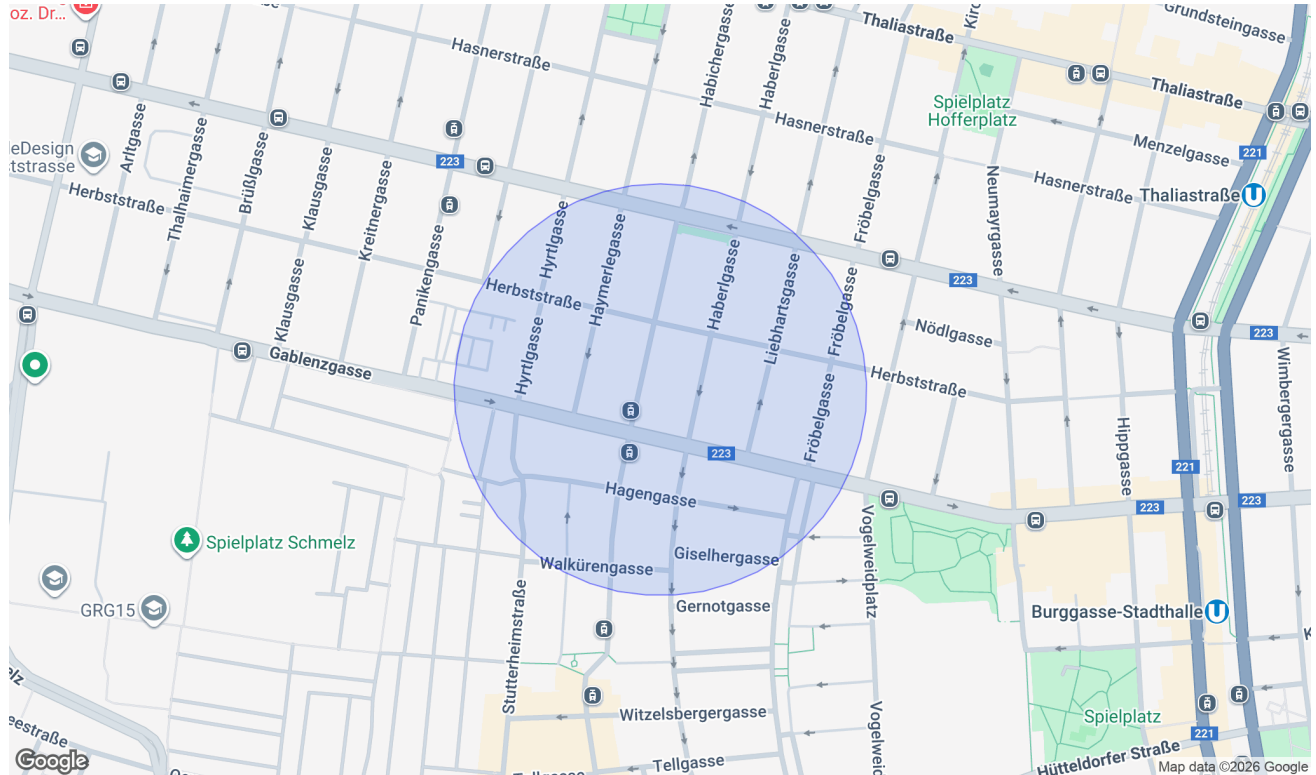






## Lage

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

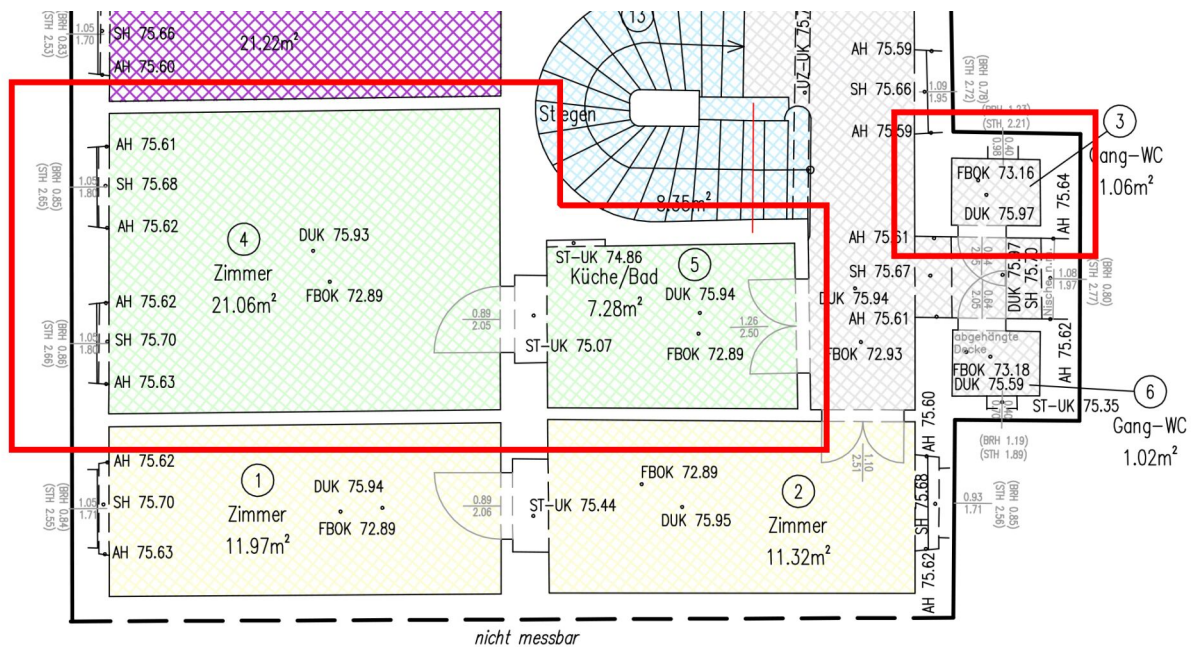
### Sonstige

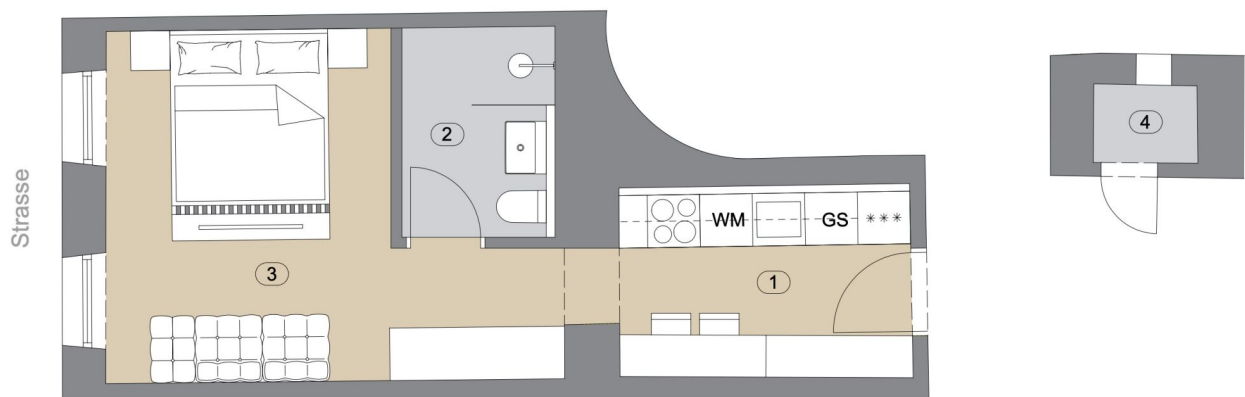
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Pläne





Planbeispiel

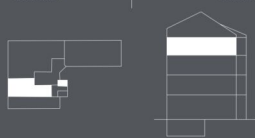
**RIWOG**

**TOP 20**  
Gablengasse 34  
1160 Wien

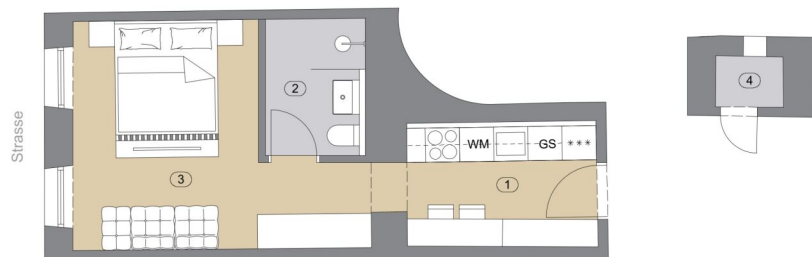
Wohnfläche 27,55 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 1,06 m<sup>2</sup>

1	Vorraum/Küche	7,28 m <sup>2</sup>
2	Bad	4,20 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	16,07 m <sup>2</sup>
4	Einlagerungsraum	1,06 m <sup>2</sup>

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.



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