1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56532

BALKON MÖGLICH // sehr ruhig // komplett sanierungsbedürftig // 3. Stockwerk (Top 24+25)

Ihr Ansprechpartner

Joseph Gasteiger-Rabenstein

+43 650 / 77 77 991

joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at

www.riwog.at

BALKON MÖGLICH // sehr ruhig // komplett sanierungsbedürftig // 3. Stockwerk (Top 24+25)

Lage

Gablenzgasse 34

Sanierungsbedürftige Wohnung mit Potential im 3. Stockwerk. Ein Balkonanbau ist möglich.

Lage:
1160 Wien, Gablenzgasse 34

Eckdaten Wohnung Top 24+25:
- Komplett sanierungsbedürftig
- 3. Stockwerk
- 59,50 m2 Wohnfläche, optional 14,28 m2 Balkon
- Ein Balkonanbau ist möglich. Die Errichtung ist vom Käufer durchzuführen. Der Verkäufer leistet alle notwendigen Unterschriften.
- Betriebskosten: 144,96 netto + 14,50 USt. (10 %) = Gesamt EUR 159,46

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 24+25 wird im Kaufvertrag/Grundbuch die Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum eingeräumt. Die Regelgeschoßwohnungen werden nach freiwerden (befristete Mietverträge) verkauft. Es wird keinen Mehrheitseigentümer geben.

Kaufpreis: EUR 226.000,-
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)

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. 59,5 m²
Balkonfläche:	ca. 14,28 m²
Etage:	3. Etage / 3. Stock
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	ab sofort/nach Sanierung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	sanierungsbedürftig

Energieausweis

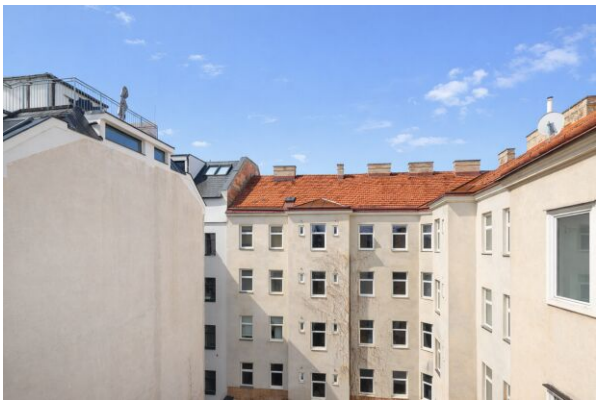
Gültig bis:	18.12.2035
HWB:	E 151 kWh/m²a
fGEE:	D 2,44

Preisinformationen

Kaufpreis:	226.000,00 €
Betriebskosten:	144,96 €
Umsatzsteuer:	14,50 €
Monatliche Gesamtbelastung:	159,46 €

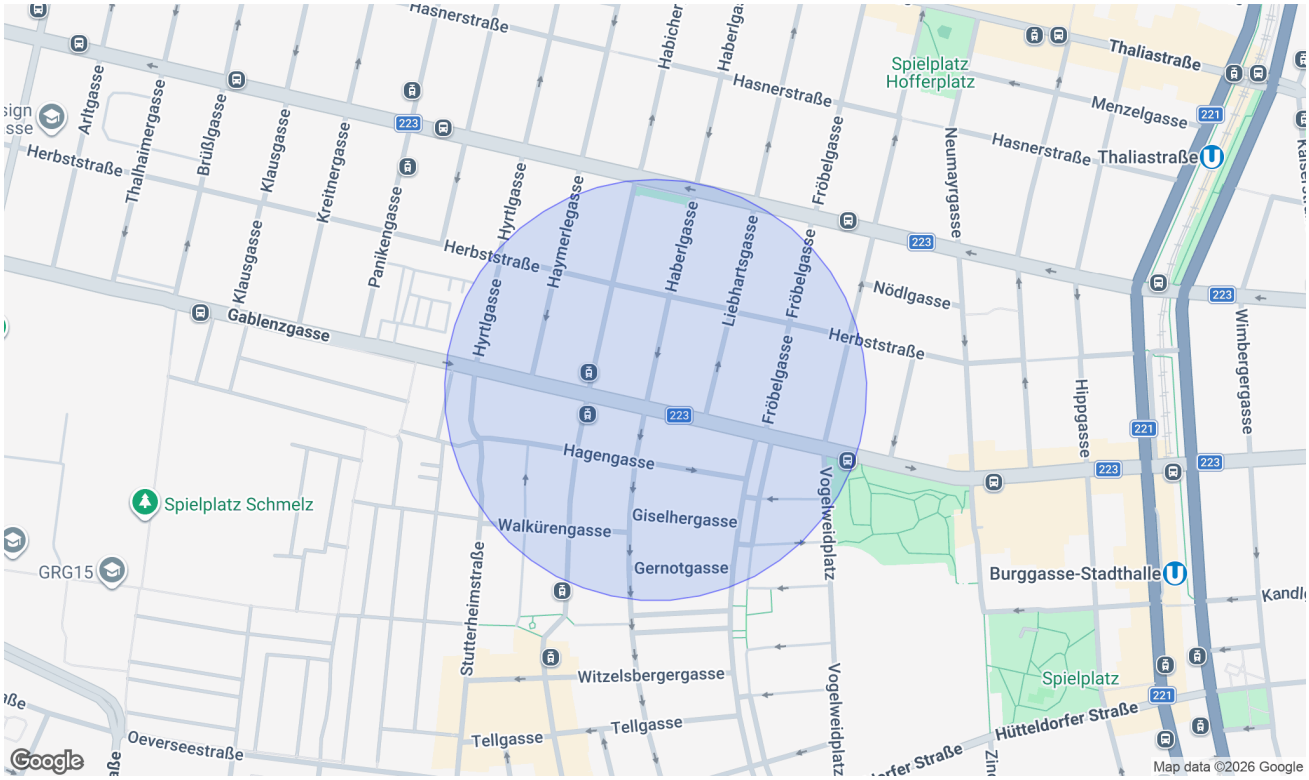
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

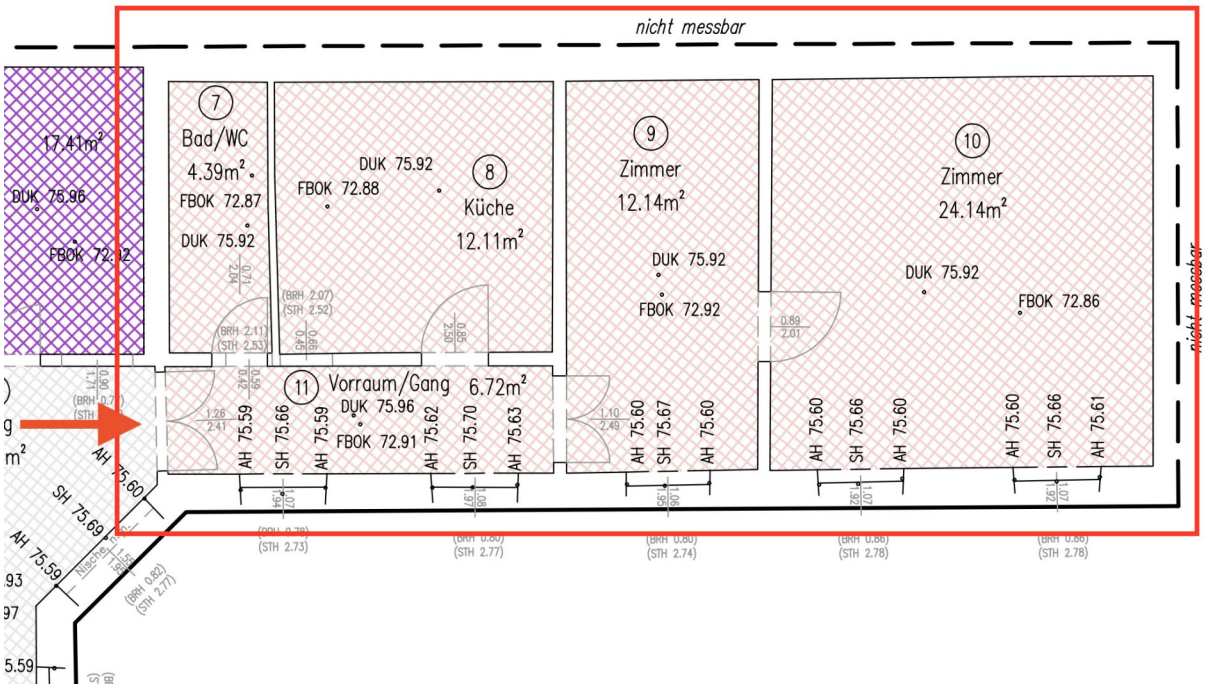
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

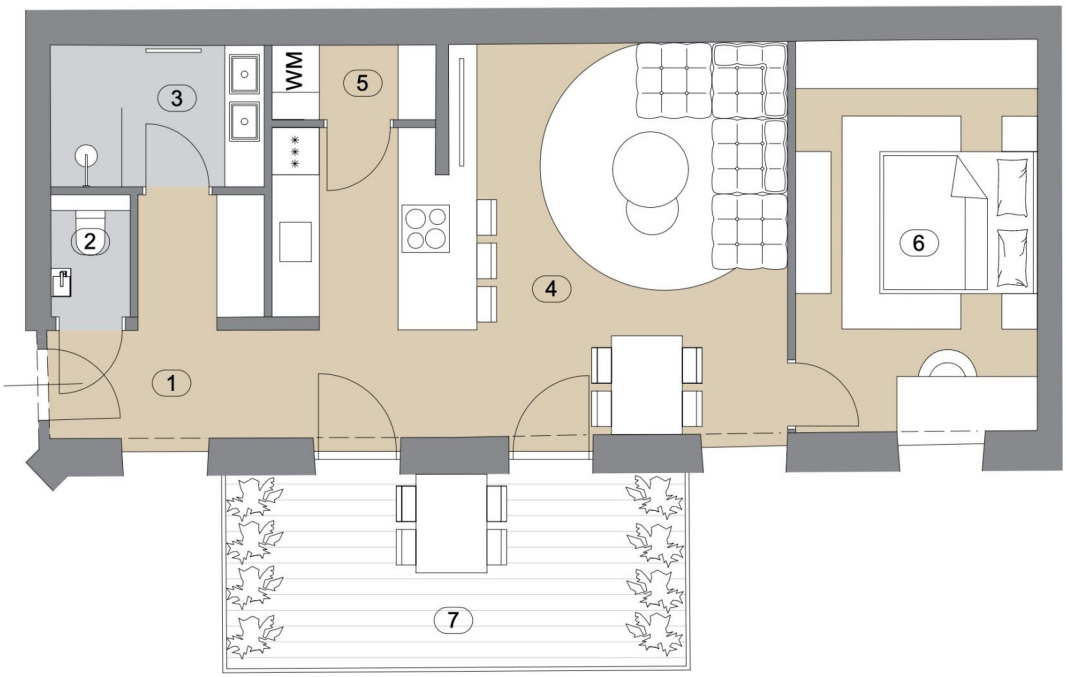
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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



Hof

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

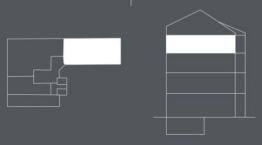
24+25

Gablenzgasse 34
1160 Wien

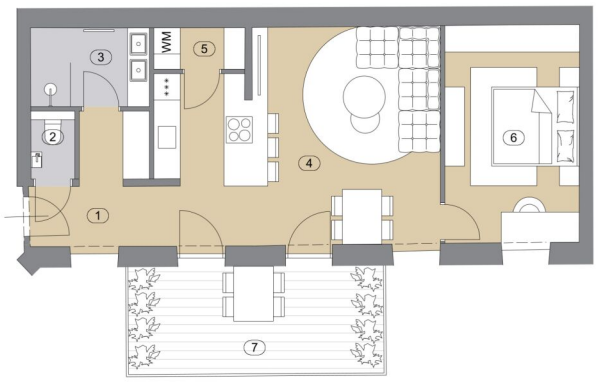
Wohnfläche	59,94 m²
Balkon (optional)	14,28 m²

1	Vorraum	7,30 m²
2	WC	1,35 m²
3	Bad	4,87 m²
4	Wohnküche	29,21 m²
5	AR	1,97 m²
6	Zimmer	15,24 m²
7	Balkon	14,28 m²

Grundriss | Schnitt



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



Hof

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