

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56540

## 3 Zimmer // BALKON MÖGLICH // komplett sanierungsbedürftig // 2. Stockwerk (Top 12+13)



Ihr Ansprechpartner

**Joseph Gasteiger-Rabenstein**

+43 650 / 77 77 991

[joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at](mailto:joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at)

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

## 3 Zimmer // BALKON MÖGLICH // komplett sanierungsbedürftig // 2. Stockwerk (Top 12+13)



### Lage

Gablengasse 34

Sanierungsbedürftige Wohnung mit Potential im 2. Stockwerk. Ein Balkonanbau ist möglich.

### Lage:

1160 Wien, Gablengasse 34

### Eckdaten Wohnung Top 12+13:

- Komplett sanierungsbedürftig
- 2. Stockwerk
- 59,09 m2 Wohnfläche, optional 4,24 m2 Balkon
- Ein Balkonanbau ist möglich. Die Errichtung ist vom Käufer durchzuführen. Der Verkäufer leistet alle notwendigen Unterschriften.
- Betriebskosten: 146,40 netto + 14,64 USt. (10 %) = Gesamt EUR 161,04

### 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 schadhafte Putz bis Unterkante Fenster OG. 1 abgeschlagen, die schadhafte 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 eingeräumt. Die Regelgeschoßwohnungen werden nach freierwerden (befristete Mietverträge) verkauft. Es wird keinen Mehrheitseigentümer geben.

**Kaufpreis:** EUR 212.000,-



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

**Vertragserrichtung:** 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. USt. bzw. 1,75 % 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. 59,09 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 4,24 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	2. Etage	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Balkone:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	sanierungsbedürftig
		Energieausweis	
		Gültig bis:	18.12.2035
		HWB:	 151 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,44

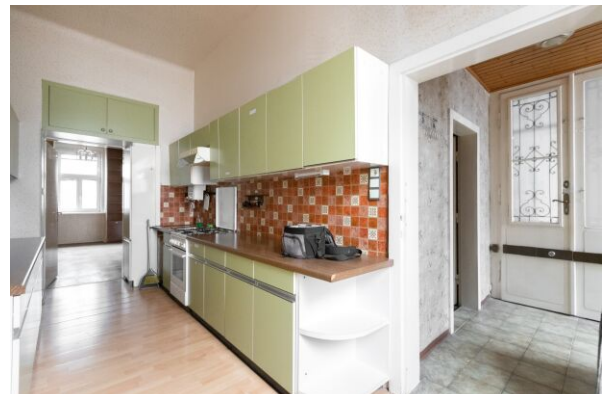
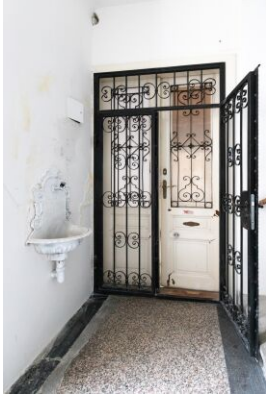
## Ausstattung

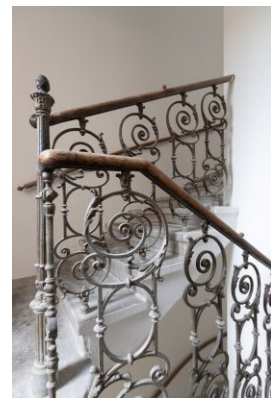
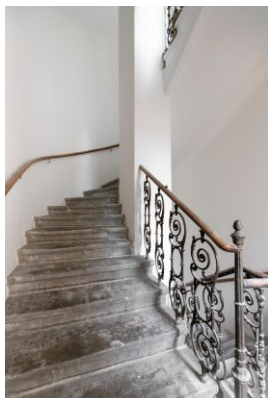
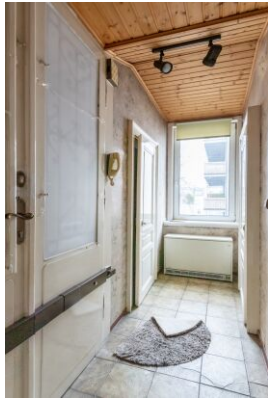
Befuerung:	Gas	Extras:	U-Bahn-Nähe
------------	-----	---------	-------------

## Preisinformationen

Kaufpreis:	212.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	146,40 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	14,64 €	Provision:	7.632,00 € inkl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	161,04 €		

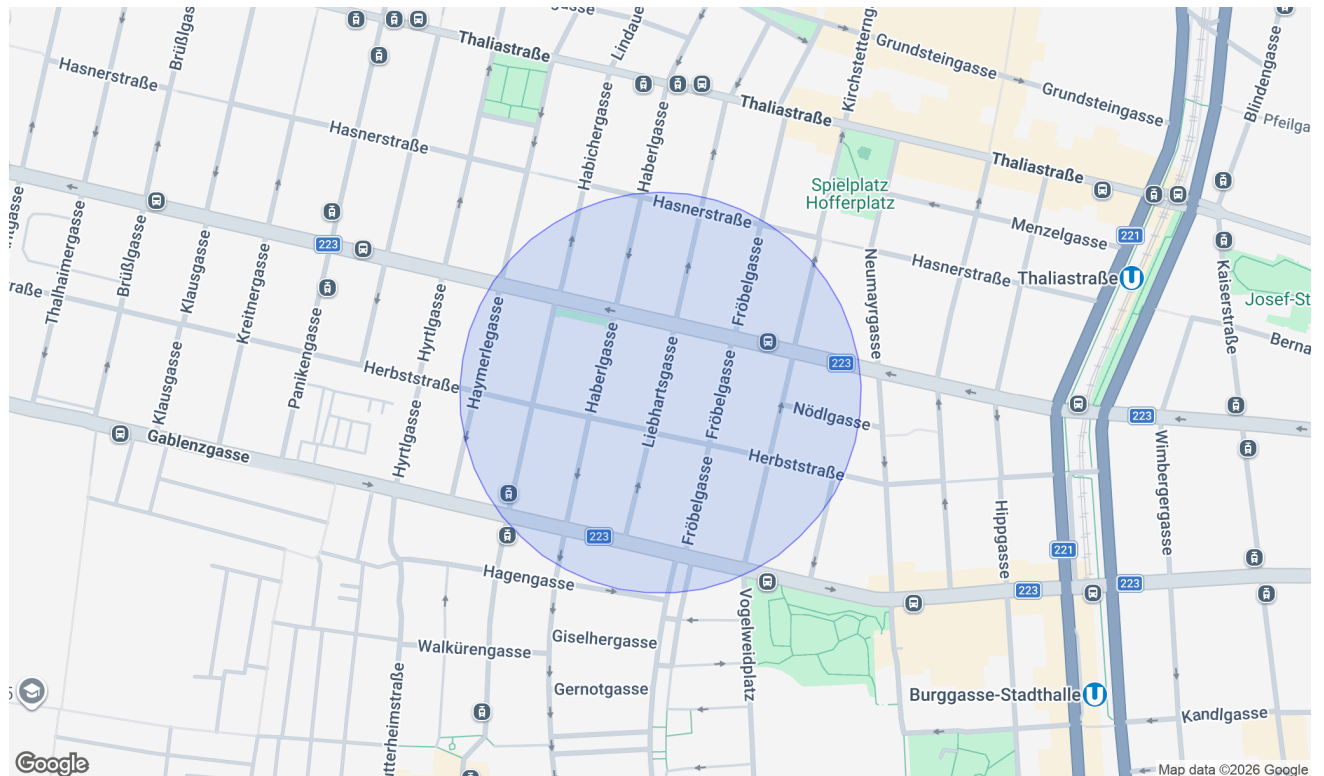
## Weitere Fotos





# 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





Planbeispiel

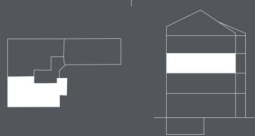
### TOP 12+13

Gablenzgasse 34  
1160 Wien

Wohnfläche	59,29 m <sup>2</sup>
Loggia (optional)	4,24 m <sup>2</sup>

1	Vorraum	4,59 m <sup>2</sup>
2	WC	1,05 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	21,68 m <sup>2</sup>
4	Gang	2,79 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	11,89 m <sup>2</sup>
6	Bad	4,20 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	13,09 m <sup>2</sup>
8	Loggia	4,24 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