1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56540

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





Ihre Ansprechpartnerin

Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

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





Lage

Gablenzgasse 34

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

Lage:
1160 Wien, Gablenzgasse 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: 141,82 netto + 14,18 USt. (10 %) = Gesamt EUR 156,00

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:
Die Fassade wurde bereits neu gestrichen (Ausbessern schadhafter Putzstellen, 2-maliges Streichen der Fassade mit Silikatfarbe RAL 1050 Elfenbeinweiß, Fensterlaibungen und Faschen weiß, Sockel grau Baumit 0876).

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 12+13 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 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 m²
Loggiafläche:	ca. 4,19 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	ab sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	sanierungsbedürftig
Energieausweis:	
Gültig bis:	18.12.2035
HWB:	E 151 kWh/m²a
fGEE:	D 2,44

Ausstattung

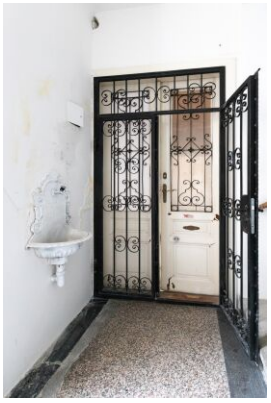
Befeuerung:	Gas
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	212.000,00 €
Betriebskosten:	141,82 €
Umsatzsteuer:	14,18 €
Monatliche Gesamtbelastung:	156,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	7.632,00 € inkl. 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







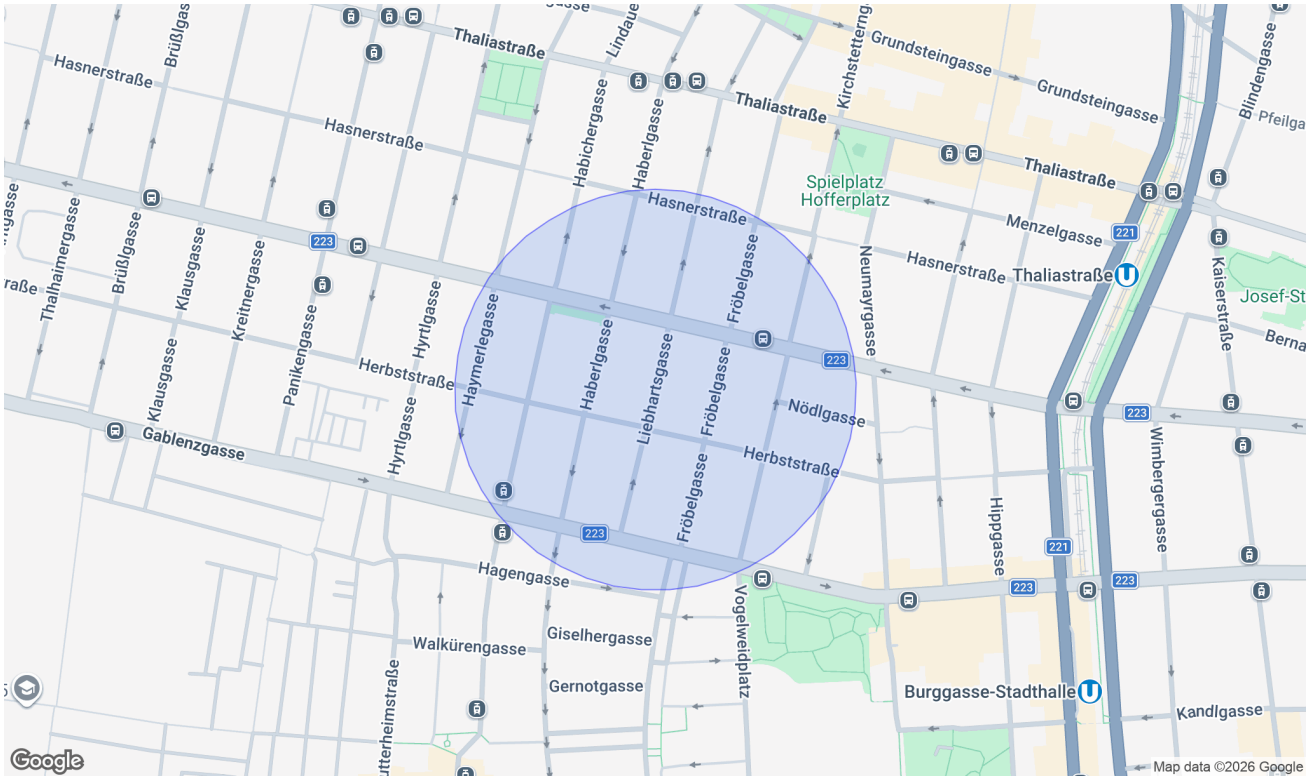




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

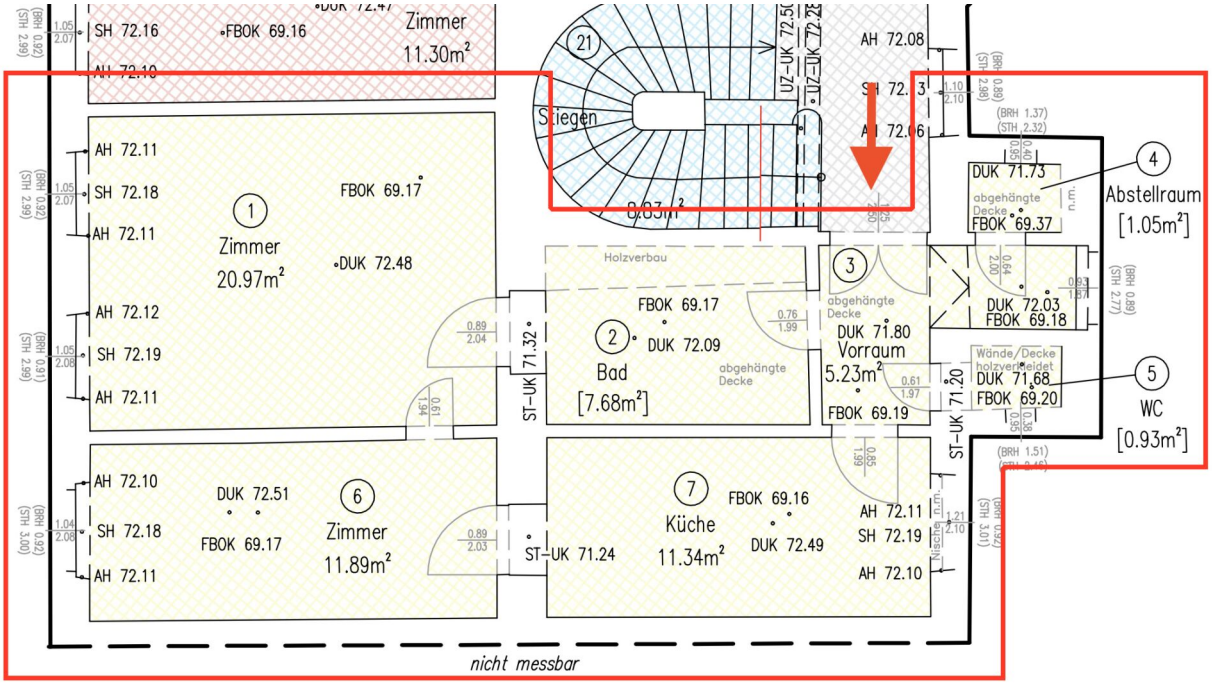
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Zimmer
11.30m²
SH 72.16
FBOK 69.16
AH 72.10
21
Stiegen
UZ-UK 72.5
UZ-UK 72.2
AH 72.08
SH 72.3
AH 72.06
0.03m²
AH 72.11
SH 72.18
AH 72.11
1
Zimmer
20.97m²
FBOK 69.17
DUK 72.48
AH 72.12
SH 72.19
AH 72.11
Holzverbau
FBOK 69.17
2
DUK 72.09
Bad
[7.68m²]
abgehängte Decke
ST-UK 71.32
3
abgehängte Decke
DUK 71.80
Vorraum
5.23m²
FBOK 69.19
ST-UK 71.20
DUK 71.73
abgehängte Decke
FBOK 69.37
4
Abstellraum
[1.05m²]
DUK 72.03
FBOK 69.18
Wände/Decke holzverkleidet
DUK 71.68
FBOK 69.20
5
WC
[0.93m²]
AH 72.10
SH 72.18
AH 72.11
6
DUK 72.51
FBOK 69.17
Zimmer
11.89m²
ST-UK 71.24
7
FBOK 69.16
Küche
11.34m²
DUK 72.49
AH 72.11
SH 72.19
AH 72.10
nicht messbar

RIWOG

TOP 12+13

Gablenzgasse 34
1160 Wien

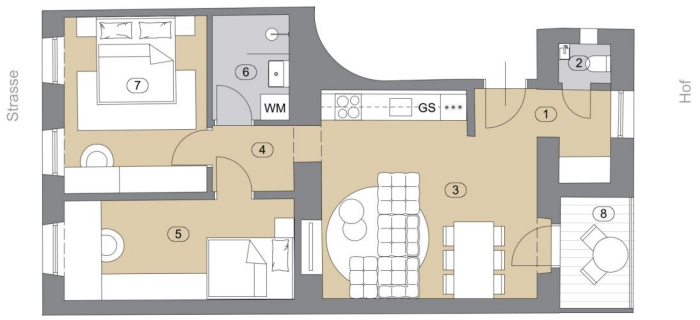
Wohnfläche	59,29 m²
Loggia (optional)	4,19 m²

1	Vorraum	4,59 m²
2	WC	1,05 m²
3	Wohnküche	21,68 m²
4	Gang	2,79 m²
5	Zimmer	11,89 m²
6	Bad	4,20 m²
7	Zimmer	13,09 m²
8	Loggia	4,19 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