

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56683

# 3 ZI. GARTENWOHNUNG // tolle Raumhöhe // komplett sanierungsbedürftig



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 ZI. GARTENWOHNUNG // tolle Raumhöhe // komplett sanierungsbedürftig



### Lage

Gablengasse 34

Sanierungsbedürftige Gartenwohnung mit toller Raumhöhe und großer Aussenfläche (Terrasse/Garten).

### Lage:

1160 Wien, Gablengasse 34

### Eckdaten Wohnung Top 4+5:

- Komplett sanierungsbedürftig
- 83,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 37,86 m<sup>2</sup> Terrasse + 50,26 m<sup>2</sup> Garten
- Betriebskosten: 176,18 netto + 17,62 USt. (10 %) = Gesamt EUR 193,80

### 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 (Silikatfarbe RAL 1050 Elfenbeinweiß, Fensterlaibungen und Faschen weiß, Sockel grau Baunit 0876).

Bei der hofseitigen Fassade wurde der schafhafte Putz bis Unterkante Fenster OG. 1 abgeschlagen, die schadhafte Aufmauerungen werden ergänzt, Anbringung Grobputz). Im Zuge vom DG-Ausbau wird die hofseitige Fassade auch noch komplett neu gestrichen.

### Geplanter DG-Ausbau:

Im Haus ist ein DG-Ausbau geplant. Im Zuge vom DG-Ausbau wird ein Lift eingebaut. Im Zuge vom DG-Ausbau wird das Haus auf Kosten des Verkäufers parifiziert. Beim Erwerb der gegenständlichen Top 4-5 wird im Kaufvertrag/Grundbuch die Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum eingeräumt. Es wird keinen

Mehrheitseigentümer geben.

**Kaufpreis:** EUR 318,000,-



**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. 83,04 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 50,26 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort/nach Sanierung
Terrassenfläche:	ca. 37,86 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	EG	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	1	Zustand:	sanierungsbedürftig
Gärten:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	18.12.2035
		HWB:	 151 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,44

## Preisinformationen

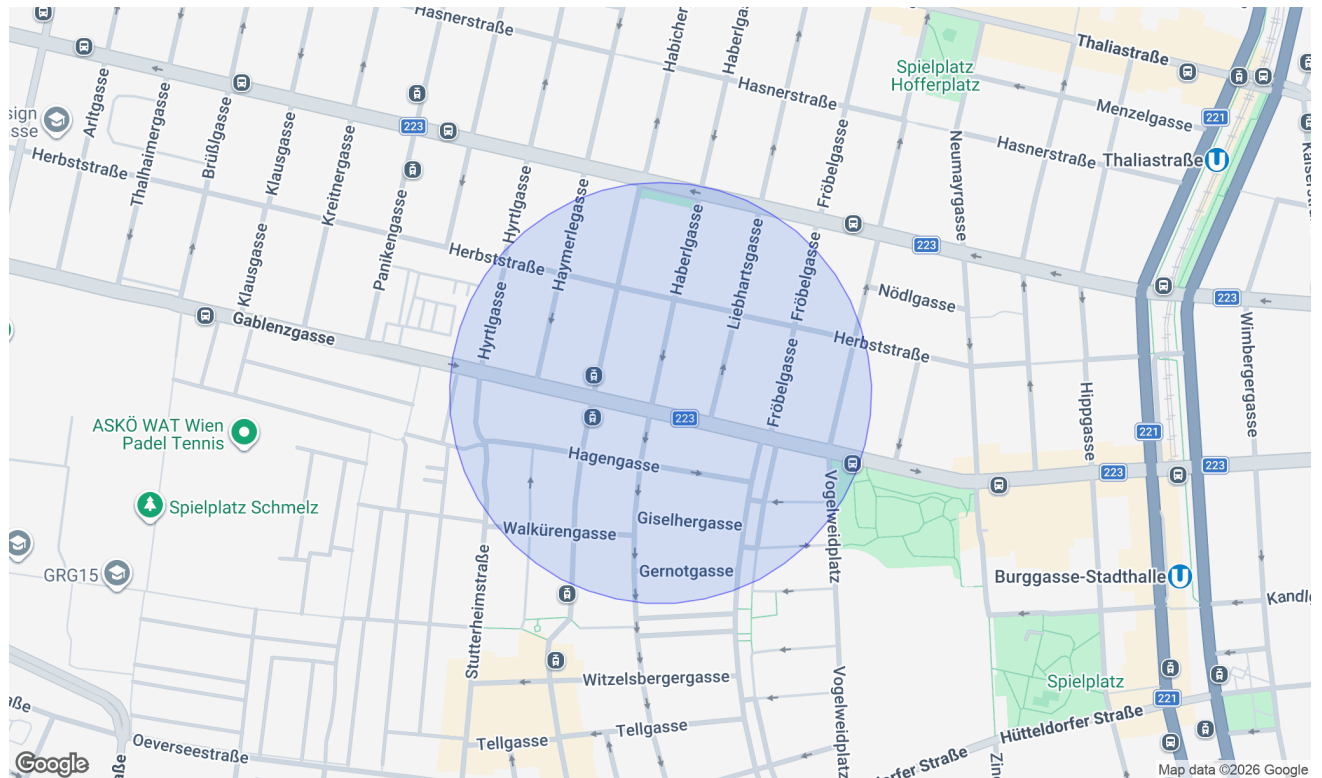
Kaufpreis:	318.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	176,18 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	17,62 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	193,80 €		

## 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





### TOP 4-5 Gablenzgasse 34 1160 Wien

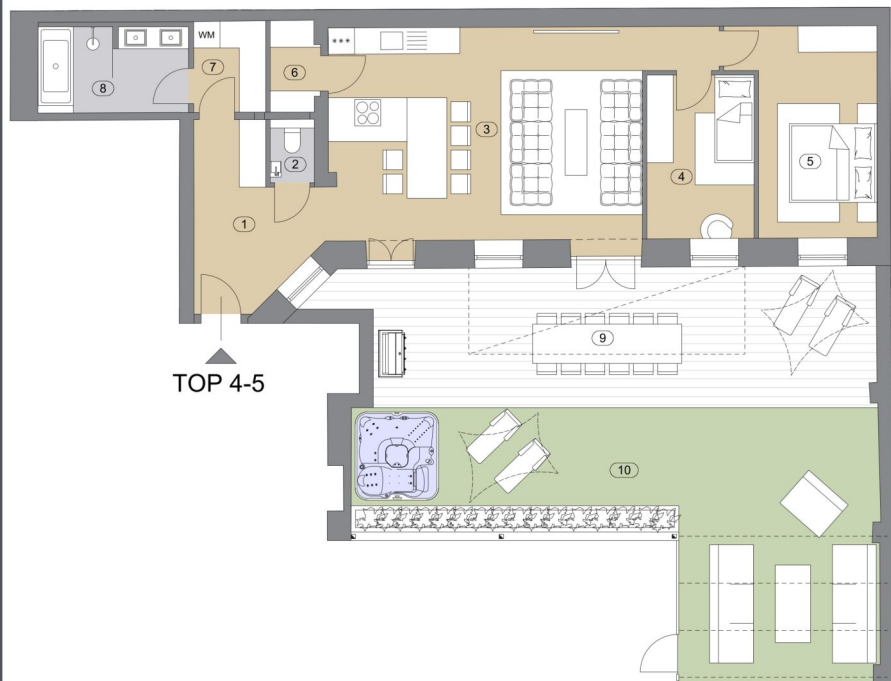
Wohnfläche	83,04 m <sup>2</sup>
Terrasse	37,86 m <sup>2</sup>
Garten	50,26 m <sup>2</sup>

1	Vorraum	10,14 m <sup>2</sup>
2	WC	1,45 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	36,24 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	9,14 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	13,89 m <sup>2</sup>
6	Speis	2,11 m <sup>2</sup>
7	Garderobe/AR	3,41 m <sup>2</sup>
8	Bad	6,66 m <sup>2</sup>
9	Terrasse	37,86 m <sup>2</sup>
10	Garten	50,26 m <sup>2</sup>

Grundriss      Schnitt



RIWOG Real Estate Management GmbH  
Börsegasse 12, 1010 WIEN



TOP 4-5

■ Parkett   ■ Fliesen   □ Terrasse

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