1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56799

Große Familienwohnung // 6 Zimmer // Balkon möglich // Sanierungsbedürftig





Ihre Ansprechpartnerin

Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

Große Familienwohnung // 6 Zimmer // Balkon möglich // Sanierungsbedürftig





Lage

Gablenzgasse 34

Sanierungsbedürftige Wohnung mit 5 Schlafzimmern, 2 Bädern und großer Wohnküche.

Lage:
1160 Wien, Gablenzgasse 34

Eckdaten Wohnung Top 6-11:
- Komplett sanierungsbedürftig
- 1. Stockwerk, Ausrichtung in den Innehof sowie auf die Gablenzgasse
- Im Zuge der Sanierung kann die Wohnung neu aufgeteilt werden. Hier sind 5 Schlafzimmer, 2 Bäder sowie eine große Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon möglich.
- 197,41 m2 Wohnfläche (nach Sanierung) + optional 11,97 m2 Balkon + optional 4,24 m2 Loggia
- Der Anbau eines Balkons mit 12 m2 sowie einer weitern hofseitigen Loggia ist möglich. Die Einreichung für Balkon- und Loggiaanbau wurde bereits vom Verkäufer gemacht.
- Betriebskosten: 450,00 netto + 45,08 USt. (10 %) = Gesamt EUR 495,83

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 6-11 wird im Kaufvertrag/Grundbuch die Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum eingeräumt. Die übrigen Regelgeschoßwohnungen werden ebenso verkauft. Es wird keinen Mehrheitseigentümer geben.

Kaufpreis: EUR 662.000,-
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. 197,41 m²
Balkonfläche:	ca. 11,97 m²
Loggiafläche:	ca. 4,19 m²
Etage:	1. Etage
Zimmer:	6
Bäder:	2
WCs:	3
Abstellräume:	2
Balkone:	1
Loggien:	1

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

Ausstattung

Befeuerung:	Gas
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse

Preisinformationen

Kaufpreis:	662.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €
Umsatzsteuer:	45,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	495,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	23.832,00 € 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

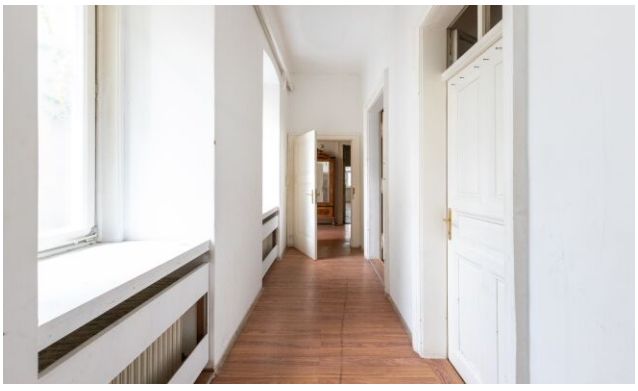








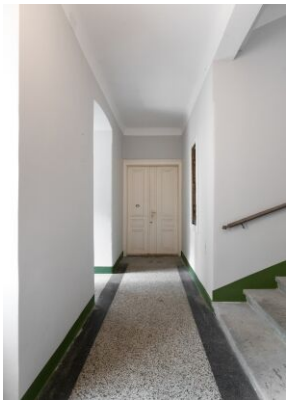




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





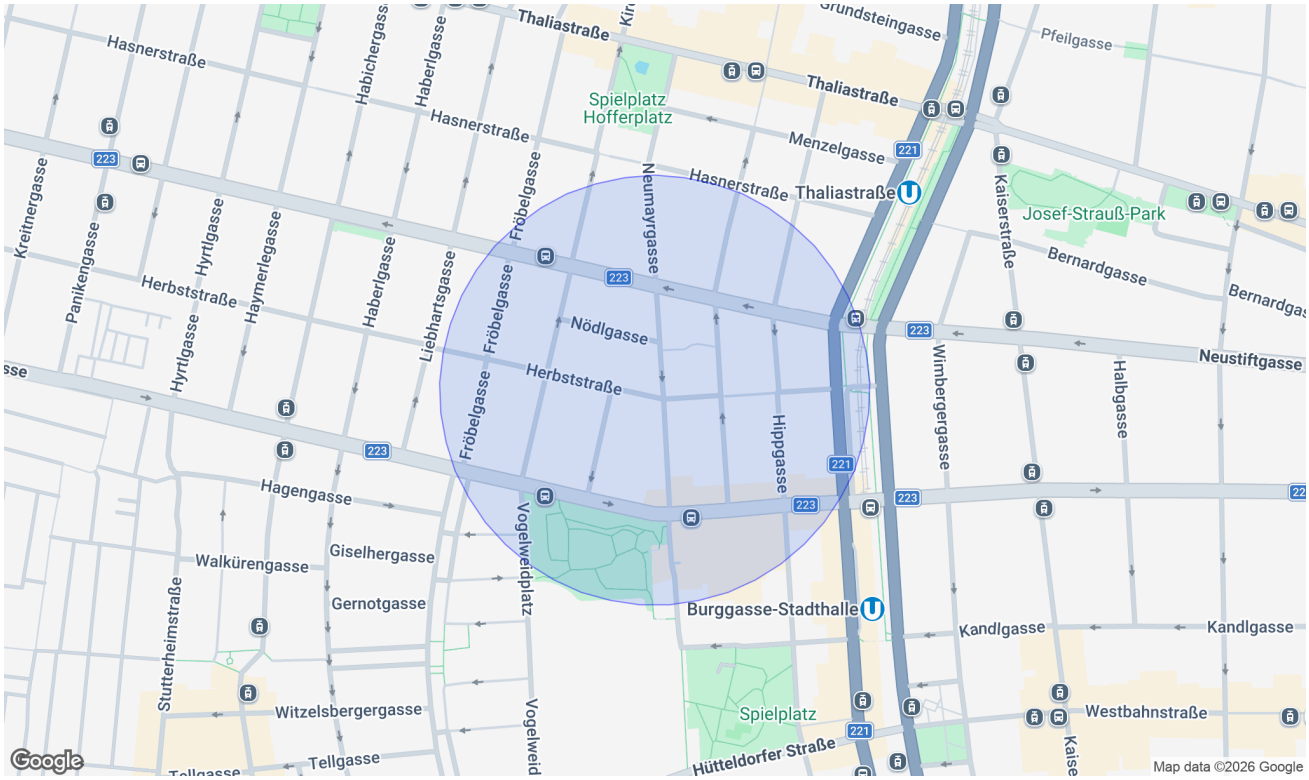




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

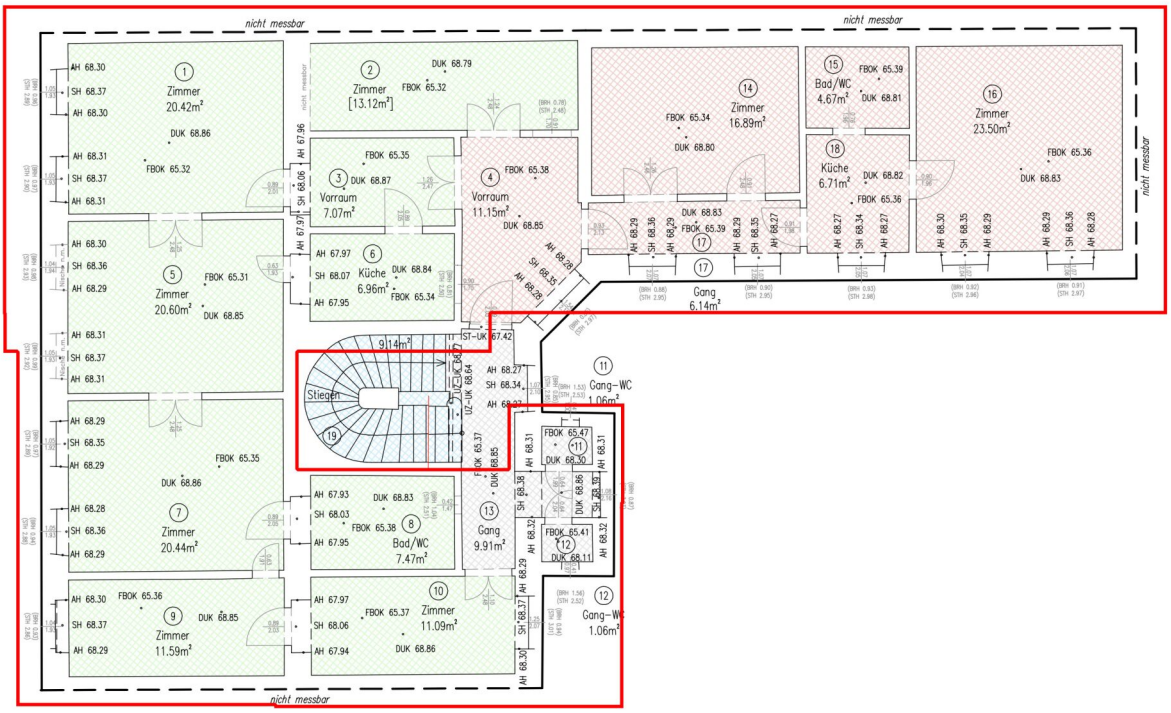
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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

TOP 6-11

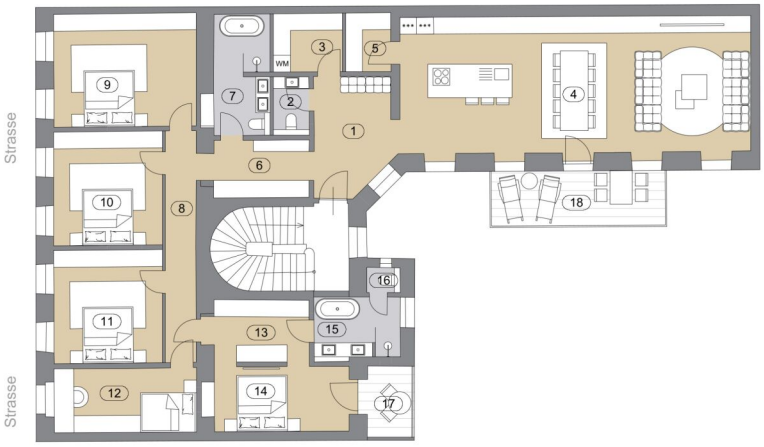
Gablenzgasse 34
1160 Wien

Wohnfläche		197,41 m²
Balkon (optional)		11,97 m²
Loggia (optional)		4,19 m²
1	Vorraum	11,45 m²
2	WC	2,64 m²
3	Abstellraum	5,10 m²
4	Wohnküche	60,71 m²
5	Speis	3,36 m²
6	Garderobe	6,96 m²
7	Bad	8,33 m²
8	Gang	9,12 m²
9	Zimmer	20,42 m²
10	Zimmer	15,74 m²
11	Zimmer	15,60 m²
12	Zimmer	11,63 m²
13	Schrankraum	7,47 m²
14	Zimmer	11,09 m²
15	Bad	6,73 m²
16	WC	1,06 m²
17	Loggia	4,19 m²
18	Balkon	11,97 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