

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56810

## **SANIERUNGSBEDÜRFTIG // 3. Stockwerk, nahe Burggasse-/Stadthalle (Top 21-23), 3 Zi.**



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)

## SANIERUNGSBEDÜRFTIG // 3. Stockwerk, nahe Burggasse-/Stadthalle (Top 21-23), 3 Zi.



### Lage

Gablenzgasse 34

Sanierungsbedürftige Wohnung im 3. Stockwerk nahe Burggasse-/Stadthalle (Top 21-23)

### Lage:

1160 Wien, Gablenzgasse 34

### Eckdaten Wohnung Top 21-23:

- Komplettsanierungsbedürftig (3 Zimmer möglich!)
- 3. Stockwerk
- 73,92 m<sup>2</sup>
- Betriebskosten: 177,53 netto + 17,75 USt. (10 %) = Gesamt EUR 195,28

### 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 Bauput 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 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 273.000,-

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

**Vertragsserrichtung:** 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. USt. bzw. 1,75 % vom Kaufpreis zzgl. USt. bei Finanzierung.  
Die Vertragsserrichtung 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. 73,97 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:    | Wohnen                                                                                                       |
| Etage:      | 3. Etage                 | Beziehbar:      | ab sofort/nach Sanierung                                                                                     |
| Zimmer:     | 3                        | Eigentumsform:  | Wohnungseigentum<br>geplant                                                                                  |
| Bäder:      | 1                        | Heizung:        | Etagenheizung                                                                                                |
| WCs:        | 1                        | Lagebewertung:  | gut                                                                                                          |
|             |                          | Erschließung:   | vollerschlossen                                                                                              |
|             |                          | Bauart:         | Altbau                                                                                                       |
|             |                          | Zustand:        | sanierungsbedürftig                                                                                          |
|             |                          | Energieausweis: |                                                                                                              |
|             |                          | Gültig bis:     | 18.12.2035                                                                                                   |
|             |                          | HWB:            |  151 kWh/m <sup>2</sup> a |
|             |                          | fGEE:           |  2,44                     |

## Ausstattung

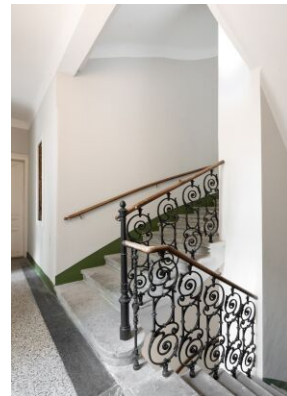
|            |     |         |             |
|------------|-----|---------|-------------|
| Befuerung: | Gas | Extras: | U-Bahn-Nähe |
|------------|-----|---------|-------------|

## Preisinformationen

|                                   |              |                             |                                   |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis:                        | 273.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                             |
| Betriebskosten:                   | 177,53 €     | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                             |
| Umsatzsteuer:                     | 17,75 €      | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| <hr/> Monatliche Gesamtbelastung: |              |                             |                                   |
|                                   |              |                             | 195,28 €                          |

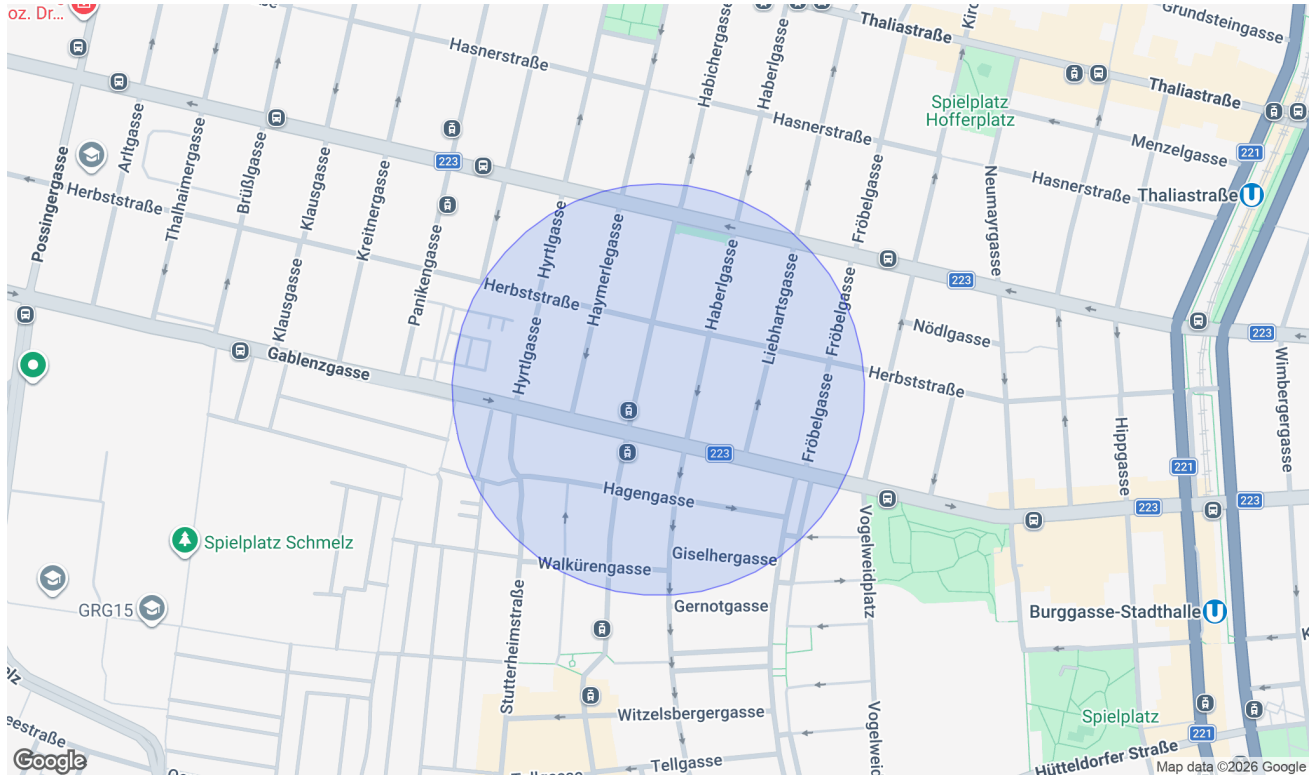
## Weitere Fotos





## 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 21-23**  
Gablengasse 34  
1160 Wien

Wohnfläche
73,17 m²

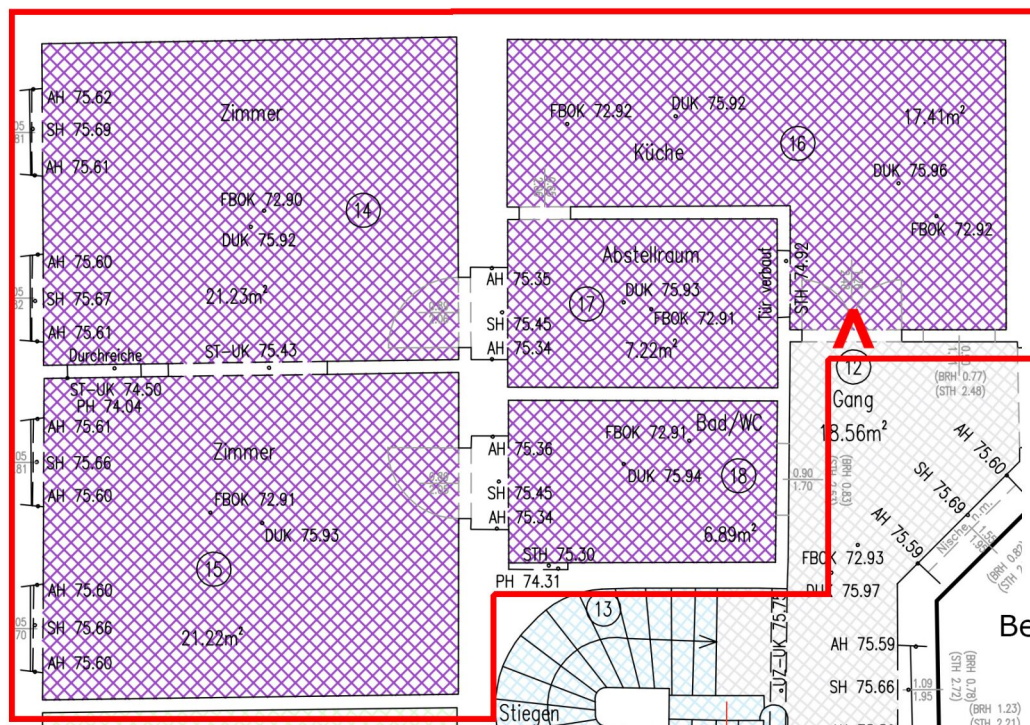
|       |                   |          |
|-------|-------------------|----------|
| <hr/> |                   |          |
| 1     | Vorraum/Garderobe | 5,69 m²  |
| 2     | WC                | 1,42 m²  |
| 3     | AR                | 3,32 m²  |
| 4     | Küche             | 13,60 m² |
| 5     | Wohnzimmer        | 20,91 m² |
| 6     | Zimmer            | 10,68 m² |
| 7     | Zimmer            | 10,66 m² |
| 8     | Bad               | 6,89 m²  |

Grundriss
Schnitt




**RIWOG Real Estate Management GmbH**  
Börsegasse 12, 1010 WIEN





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