

Gallgasse 17/6, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56093

Imposante und sehr helle Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen und hochwertiger Ausstattung in ehemaligen Fuhrwerkhaus



Ihr Ansprechpartner

B.A. Andreas Schmid

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Imposante und sehr helle Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen und hochwertiger Ausstattung in ehemlaigen Fuhrwerkhaus



Lage

Speißinger Platz

Eingebettet im grünen Bezirk Wiens (Hietzing) in einer ruhigen Einbahnstraße besticht dieses ehemalige Fuhrwerkerhaus durch seinen Mix aus **traditioneller Architektur - aber** neu interpretiert - **mit effizienten Grundrissen und großzügigen Freiflächen und einer sehr hochwertigen Ausstattung.**

Die Immobilie in der Gallgasse 1130 Wien besticht durch die Ruhe und ihre zentralen Lage nahe dem Speißinger Platz. Hier genießen Sie die Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur: Arztpraxen, Apotheken und Kliniken sind ebenso nah wie Schulen und Kindergärten. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, sind bequem zu erreichen. Auch Geldautomaten, Banken, Post und Polizeistationen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Perfekte Anbindung an Bus, Straßenbahn und Bahnhof runden das Angebot ab.

PROJEKT

- 1 **Reihenhaus** und 11 **Wohnungen**
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 49 m² und 119 m²
- **Alle Wohnungen mit mindestens einer Außenfläche**
- **Kinderwagen-** und **überdachter Fahrradabstellplatz** im Innenhof

AUSSTATTUNG

- **Luft-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung** und **-kühlung**
- **Photovoltaikanlage**
- **elektrisch bedienbarer, außenliegender Sonnenschutz** (ausgenommen Kastenfenster und

Dachflächenfenster)

- **Einbruchshemmende Eingangstüren** (WK 3)
- Videogegensprechanlage
- zentrales Schließsystem
- uvm.

INFOS ZUR WOHNUNG 6

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 94,20m²
- **TERRASSE:** ca. 12,36m²
- **DACHTERRASSE:** ca.46,32m²
- **ZIMMER:** 3

Geplante Fertigstellung: fertiggestellt

Betriebskosten: folgen

Kaufpreis: € 879.000,00

Vertragserrichter: RA Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg, 1010 Wien (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. und Barauslagen)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

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. 94,2 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Terrassenfläche: | ca. 58,68 m ² | Beziehbar: | sofort |
| Etage: | 1. DG | Eigentumsform: | Miteigentum |
| Zimmer: | 3 | Mobiliar: | nicht möbliert |
| Bäder: | 1 | Heizung: | Fußbodenheizung |
| WCs: | 1 | Lagebewertung: | sehr gut |
| Terrassen: | 2 | Lärmpegel: | geringe Beeinträchtigung |
| | | Bauart: | Neubau |
| | | Zustand: | Erstbezug |
| | | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 15.10.2028 |
| | | HWB: | B 43,99 kWh/m ² a |
| | | fGEE: | A 0,82 |

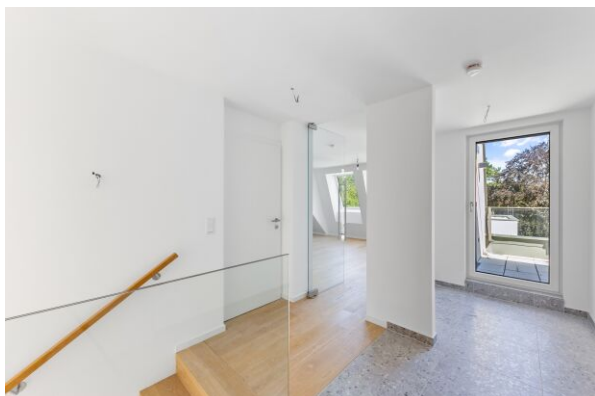
Ausstattung

| | | | |
|-------------|---------------------------------|----------|--|
| Boden: | Fliesen, Parkett | Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | WCs: | Getrennte Toiletten |
| Befeuerung: | Solarenergie, Luftwärmepumpe | Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne |
| Belüftung: | Kühlung | Extras: | Fahrradraum, Gartennutzung |
| Balkon: | Südbalkon / -terrasse | | |

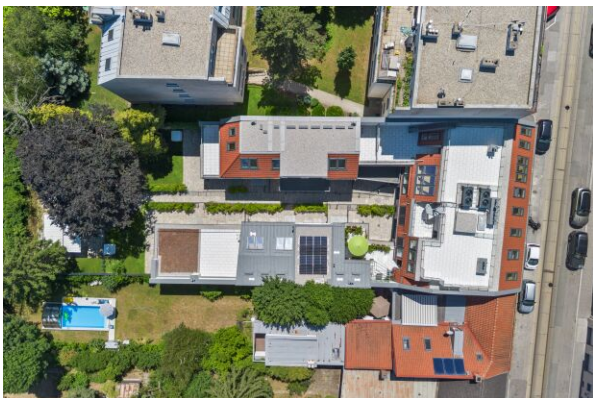
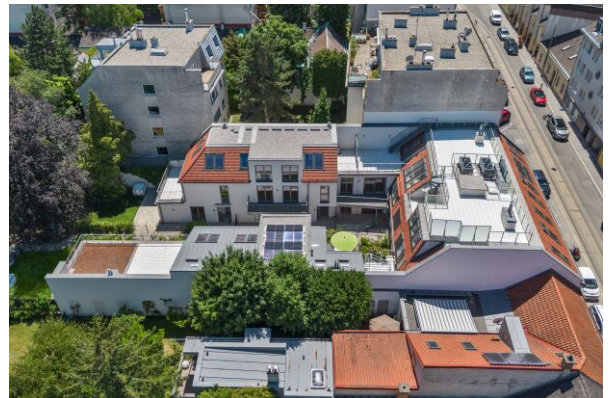
Preisinformationen

| | | | |
|------------|--------------|-----------------------------|---|
| Kaufpreis: | 879.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| | | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| | | Vertragserrichtungskosten: | RA Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg, 1010 Wien (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. und Barauslagen) |
| | | Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

Weitere Fotos



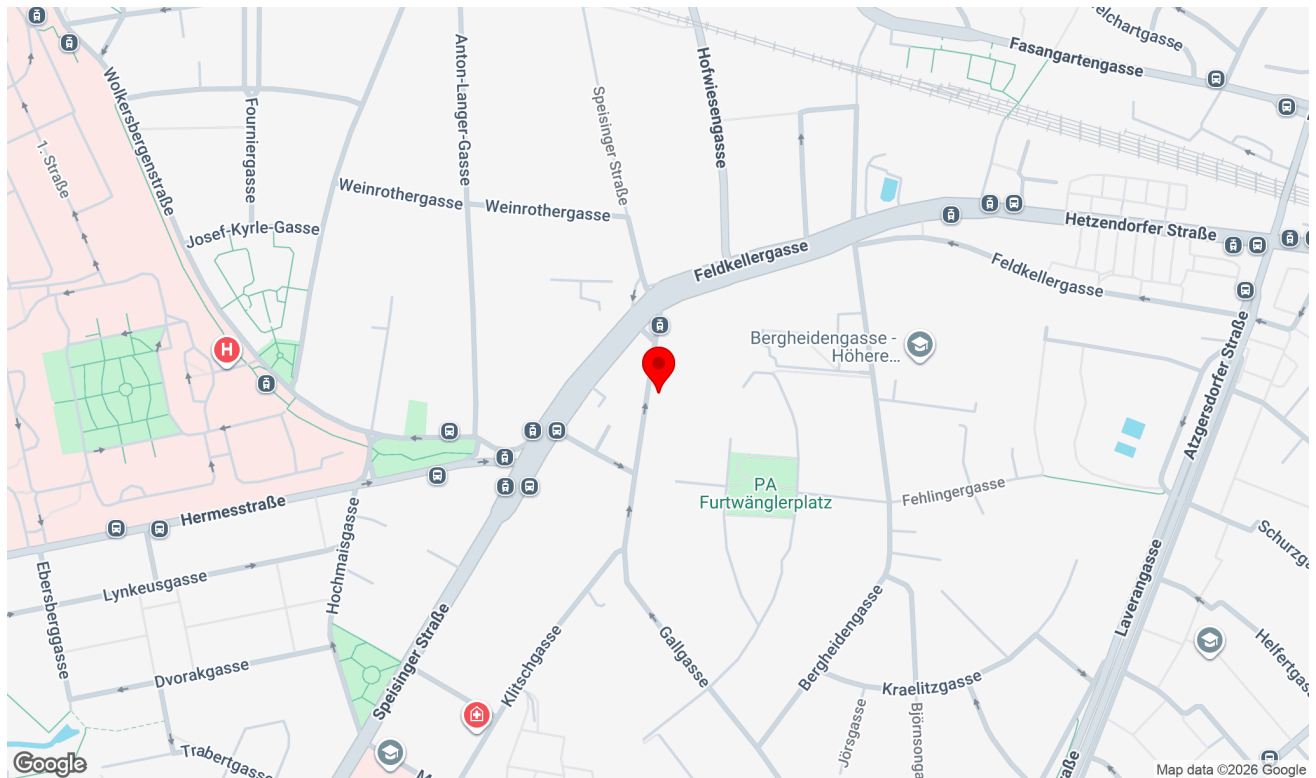






Lage

Gallgasse 17/6, 1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|-------|
| Arzt | 125 m |
| Apotheke | 925 m |
| Klinik | 200 m |
| Krankenhaus | 650 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 175 m |
| Bäckerei | 275 m |
| Einkaufszentrum | 2.925 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 100 m |
| U-Bahn | 2.400 m |
| Straßenbahn | 100 m |
| Bahnhof | 575 m |
| Autobahnanschluss | 2.800 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 175 m |
| Kindergarten | 275 m |
| Universität | 2.275 m |
| Höhere Schule | 3.750 m |

Sonstige

| | |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 75 m |
| Bank | 75 m |
| Post | 75 m |
| Polizei | 875 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



- | | |
|--|---|
| 1 VORRAUM Feinsteinzeug/Parkett 9,54m ² | 5 ZIMMER Parkett 16,09m ² |
| 2 TOILETTE Feinsteinzeug 2,42m ² | 6 BAD Feinsteinzeug 10,79m ² |
| 3 WOHNKÜCHE Parkett 32,05m ² | 7 ZIMMER Parkett 19,26m ² |
| 4 STIEGE/GANG Parkett 4,05m ² | 8 TERRASSE 1 Betonsteinplatte 12,36m ² |

TOP 6 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1
Dachgeschoss 1
Dachgeschoss 2
Dachterrasse DD

3 Zimmer

Wohnnutzfläche: 94,20m²
Terrasse 1: 12,36m²
Dachterrasse 2: 46,32m²



ÜBERSICHT BAUTEILE

LEGENDE
AD..... abgehängte Decke
WM..... Waschmaschinenanschluss
EV..... Elektroverteiler
FBH..... Fußbodenheizungsverteiler
HT..... Handtuchtrockner
K..... Kaminventil
RFK..... Rauchfangkehrer Aufstieg
DFF..... Dachflächenfenster
LWP..... Luftwärmepumpe



GRUNDRISS DACHTERRASSE 2

9 DACHTERRASSE 2 Betonsteinplatte 46,32m²

TOP 6 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1
Dachgeschoss 1
Dachgeschoss 2
Dachterrasse DD

3 Zimmer

Wohnnutzfläche: 94,20m²
Terrasse 1: 12,36m²
Dachterrasse 2: 46,32m²



ÜBERSICHT BAUTEILE

LEGENDE
AD..... abgehängte Decke
WM..... Waschmaschinenanschluß
EV..... Elektroverteiler
FBH..... Fußbodenheizungsverteiler
HT..... Handtuchtrockner
K..... Kaminventil
RFK..... Rauchfangkehrer Aufstieg
DFF..... Dachflächenfenster
LWP..... Luftwärmepumpe

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