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

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





Ihr Ansprechpartner
Aurelian Tranc
Immobilienmakler
+43 1 / 512 88 89 - 31
+43 681 / 811 02 578
aurelian.tranc@riwog.at
www.riwog.at

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





Lage

Speißinger Platz

Eingebettet im grünsten 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.

Der Verkauf erfolgt aus der Konkursmasse und wird daher unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung verkauft sowie ist eine insolvenzgerichtliche Genehmigung des Kaufvertrags notwendig.

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
- uvm.

INFOS ZUR WOHNUNG 6

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

Geplante Fertigstellung: fertiggestellt

Betriebskosten: EUR 231,40

Kaufpreis: EUR 660.000,00

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

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

Der Verkauf erfolgt aus der Konkursmasse und wird daher unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung verkauft sowie ist eine insolvenzgerichtliche Genehmigung des Kaufvertrags notwendig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 94,2 m²
Terrassenfläche:	ca. 58,68 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Terrassen:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Energieausweis:	
Gültig bis:	15.10.2028
HWB:	B 43,99 kWh/m²a
fGEE:	A 0,82

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe
Belüftung:	Kühlung
Balkon:	Südbalkon / -terrasse

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	660.000,00 €
Betriebskosten:	145,07 €
Reparaturrücklage:	35,60 €
Liftkosten:	32,93 €
Umsatzsteuer:	17,80 €
Monatliche Gesamtbelastung:	231,40 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 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



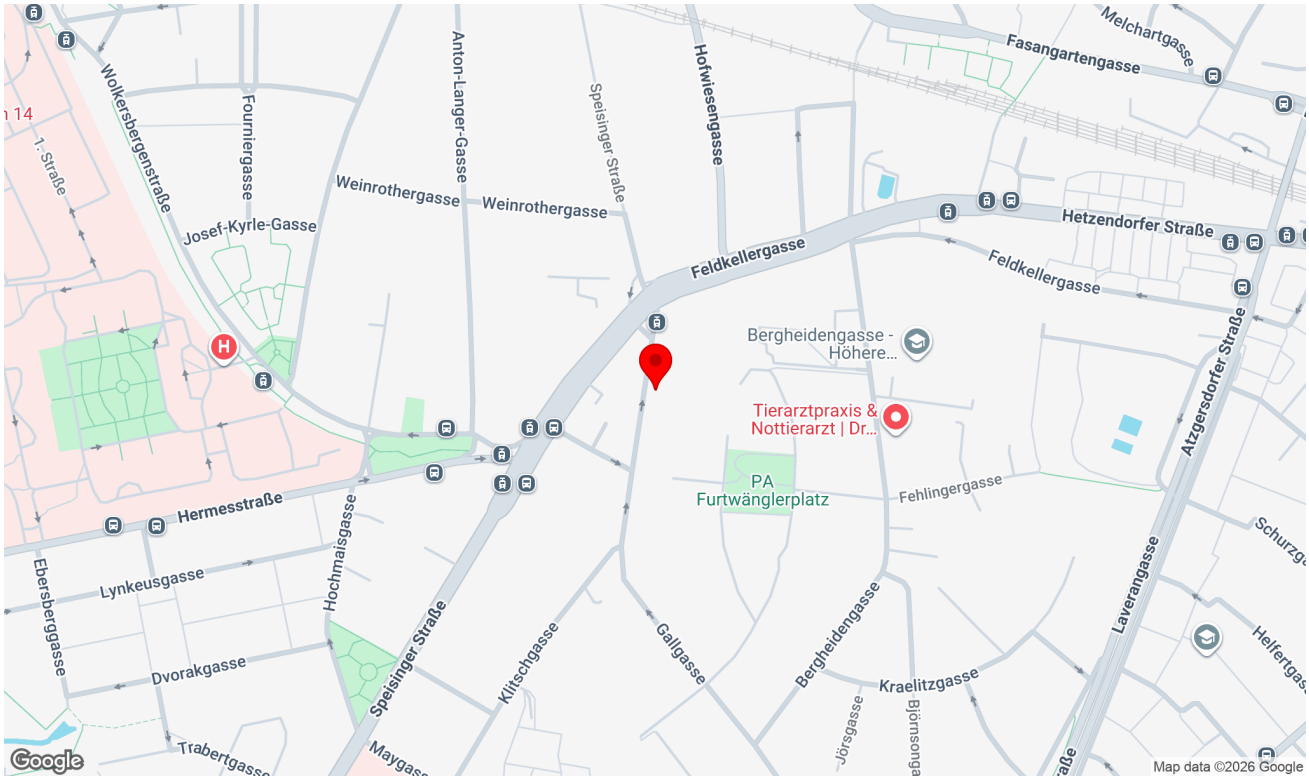




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

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	25 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	2.800 m

Kinder & Schulen

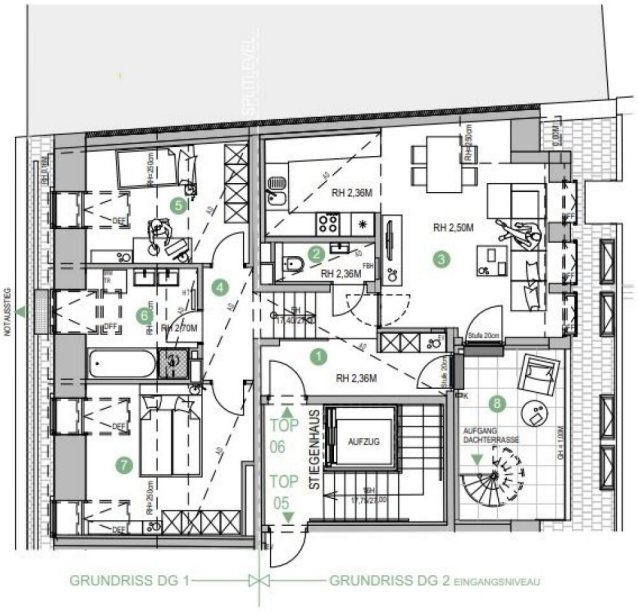
Schule	175 m
Kindergarten	275 m
Universität	2.275 m
Höhere Schule	1.675 m

Sonstige

Geldautomat	75 m
Bank	75 m
Post	75 m
Polizei	875 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



1 VORRAUM Feinsteinzeug/Parkett 9,54m²
2 TOILETTE Feinsteinzeug 2,42m²
3 WOHNKÜCHE Parkett 32,05m²
4 STIEGE/GANG Parkett 4,05m²
5 ZIMMER Parkett 16,09m²
6 BAD Feinsteinzeug 10,79m²
7 ZIMMER Parkett 19,26m²
8 TERRASSE 1 Betonsteinplatte 12,36m²

TOP 6
SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1
Dachgeschoss 1
Dachgeschoss 2
Dachterrasse DD

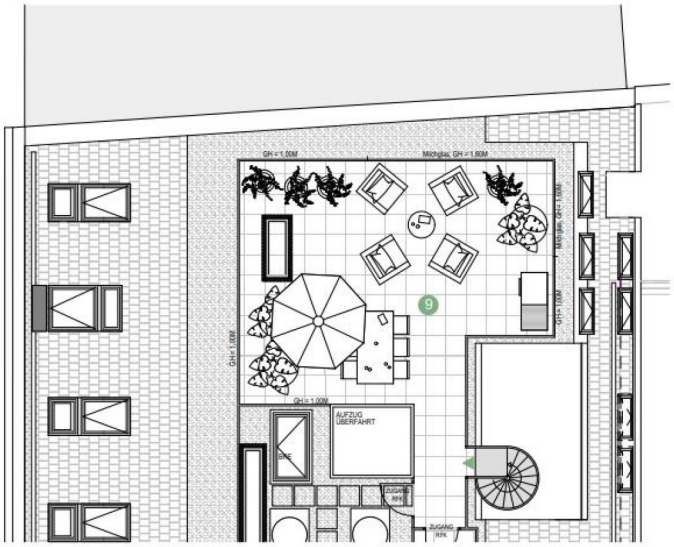
3 Zimmer

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..... Kamperventil
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..... Kemperventil
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