

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

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

### PROJEKT

- 1 **Reihenhaus** und 11 **Wohnungen**
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 49 m<sup>2</sup> und 119 m<sup>2</sup>
- **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. 94,20m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. 12,36m<sup>2</sup>
- **DACHTERRASSE:** ca.46,32m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 3

**Geplante Fertigstellung:** fertiggestellt

**Betriebskosten:** EUR 231,40

**Kaufpreis:** EUR 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 <sup>2</sup>  | Nutzungsart:   | Wohnen                              |
| Terrassenfläche: | ca. 58,68 m <sup>2</sup> | 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>B</b> 43,99 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                  |                          | fGEE:          | <b>A</b> 0,82                       |

## Ausstattung

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

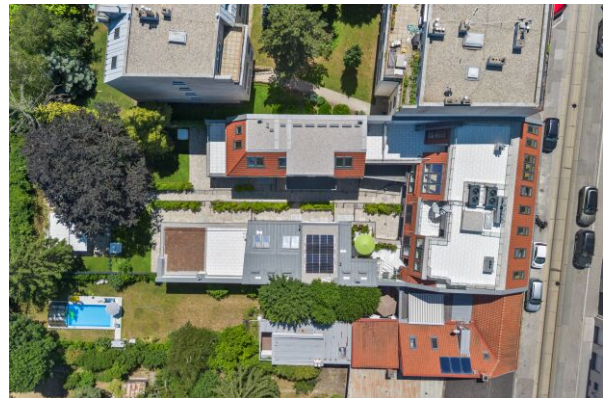
## Preisinformationen

|                             |              |                             |   |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|---|
| Kaufpreis:                  | 879.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %   |
| Betriebskosten:             | 145,07 €     | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %   |
| Reparaturrücklage:          | 35,60 €      | Vertragserrichtungskosten:  | RA Mag. Wolfgang A.<br>Orsini und Rosenberg,<br>1010 Wien (1,5% vom<br>Kaufpreis zzgl. 20%<br>USt. und Barauslagen) |
| Liftkosten:                 | 32,93 €      |                             |   |
| Umsatzsteuer:               | 17,80 €      |                             |   |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 231,40 €     | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.   |

## Weitere Fotos

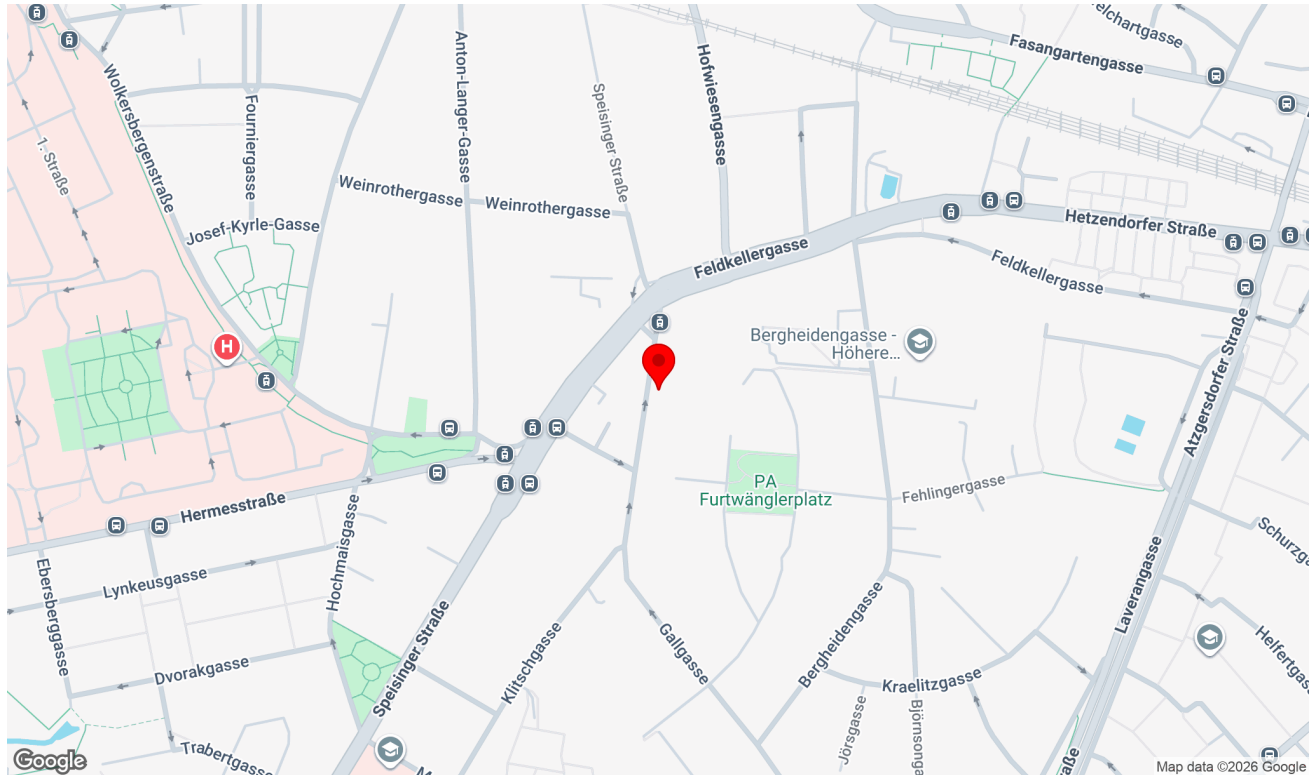






## Lage

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

### TOP 6 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1  
Dachgeschoss 1  
Dachgeschoss 2  
Dachterrasse DD

3 Zimmer

Wohnnutzfläche: 94,20m<sup>2</sup>  
Terrasse 1: 12,36m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 2: 46,32m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT BAUTEILE

LEGENDE  
AD.....abhängige Decke  
WM.....Waschmaschinenanschluss  
EV.....Elektroverteiler  
FBH.....Fußbodenheizungsverteiler  
HT.....Handtuchrockner  
K.....Kamperventil  
RFK.....Rauchfangkehrer Aufstieg  
DFF.....Dachflächenfenster  
LWP.....Luftwärmepumpe



GRUNDRISS DACHTERRASSE 2

9 DACHTERRASSE 2 Betonsteinplatte 46,32m<sup>2</sup>

## TOP 6 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1  
Dachgeschoss 1  
Dachgeschoss 2  
Dachterrasse DD

3 Zimmer

Wohnnutzfläche: 94,20m<sup>2</sup>  
Terrasse 1: 12,36m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 2: 46,32m<sup>2</sup>



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