

Gallgasse 17/3, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56090

## 4-Zimmer Balkonwohnung mit hochwertiger Ausstattung in ehemaligem Fuhrwerkhaus



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

## 4-Zimmer Balkonwohnung mit hochwertiger Ausstattung in ehemaligen Fuhrwerkhaus



### Lage

Speißeinger 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 Speißeinger 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 3

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 119,39m<sup>2</sup>
- **BALKON:** ca. 11,56m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4

**Geplante Fertigstellung:** fertiggestellt

**Betriebskosten:** EUR 314,60

**Kaufpreis:** EUR 810.000,00

**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. 119,39 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 11,56 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Etage:	1. DG	Eigentumsform:	Miteigentum
Zimmer:	4	Mobiliar:	nicht möbliert
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	4	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Balkone:	1	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

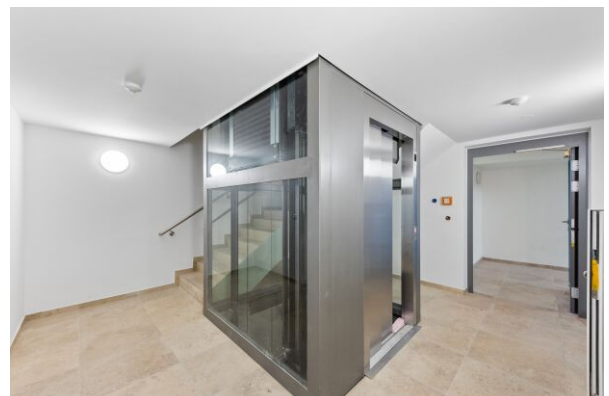
## Ausstattung

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

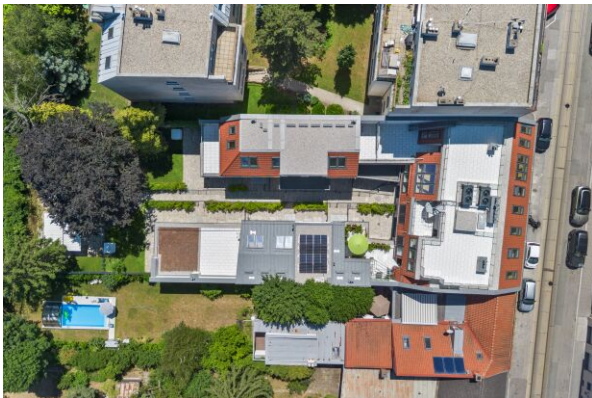
## Preisinformationen

Kaufpreis:	800.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	197,23 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	48,40 €	Vertragserrichtungskosten:	RA Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg, 1010 Wien (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. und Barauslagen)
Liftkosten:	44,77 €		
Umsatzsteuer:	24,20 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	314,60 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos

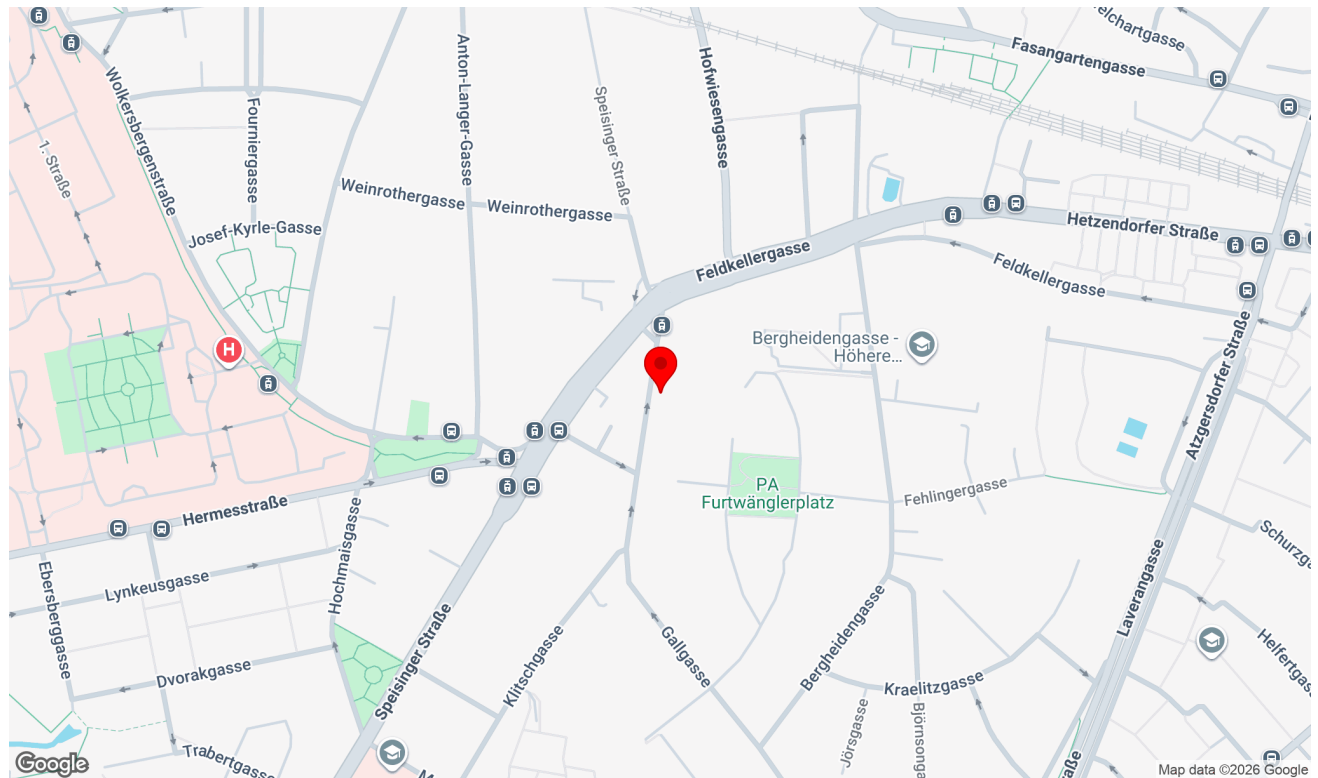






## Lage

Gallgasse 17/3, 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

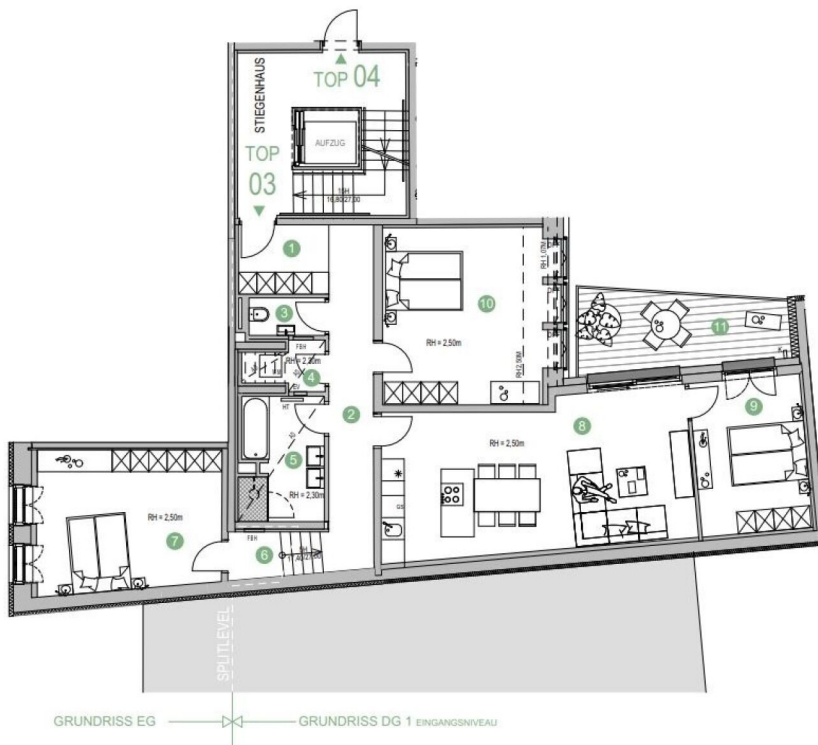
Schule	175 m
Kindergarten	275 m
Universität	2.275 m
Höhere Schule	3.750 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



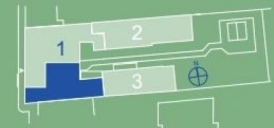
- |  |  |  |
|--|--|--|
| 1 VORRAUM Feinsteinzeug 4,72m <sup>2</sup>     | 5 BAD Feinsteinzeug 7,49m <sup>2</sup>   | 9 ZIMMER Parkett 12,52m <sup>2</sup>   |
| 2 GANG Parkett 11,82m <sup>2</sup>             | 6 STIEGE/GANG Parkett 1,88m <sup>2</sup> | 10 ZIMMER Parkett 21,67m <sup>2</sup>  |
| 3 TOILETTE Feinsteinzeug 2,14m <sup>2</sup>    | 7 ZIMMER Parkett 19,46m <sup>2</sup>     | 11 BALKON WPC Holz 11,56m <sup>2</sup> |
| 4 ABSTELLRAUM Feinsteinzeug 2,49m <sup>2</sup> | 8 WOHNKÜCHE Parkett 34,80m <sup>2</sup>  |  |

### TOP 3 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1  
Erdgeschoss  
Dachgeschoss 1

4 Zimmer

Wohnnutzfläche: 119,39m<sup>2</sup>  
Balkon: 11,56m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT BAUTEILE

LEGENDE  
AD..... abgehängte Decke  
WM..... Waschmaschinenanschluss  
EV..... Elektroverteiler  
FBH..... Fußbodenheizungsverteiler  
HT..... Handtuchtrockner  
K..... Kaminverstell  
RFK..... Rauchfangkehrer Aufstieg  
DFE..... 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