

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

4-Zimmer Balkonwohnung mit 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

4-Zimmer Balkonwohnung mit hochwertiger Ausstattung in ehemaligen 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.

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)
- Videogegegensprechanlage
- uvm.

INFOS ZUR WOHNUNG 3

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 119,39m²
- **BALKON:** ca. 11,56m²
- **ZIMMER:** 4

Geplante Fertigstellung: fertiggestellt

Betriebskosten: EUR 314,60

Kaufpreis: EUR 630.000,00

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. 119,39 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 11,56 m ²	Beziehbar:	sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. DG	Möbiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	4	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	4	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	15.10.2028
		HWB:	B 43,99 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,82

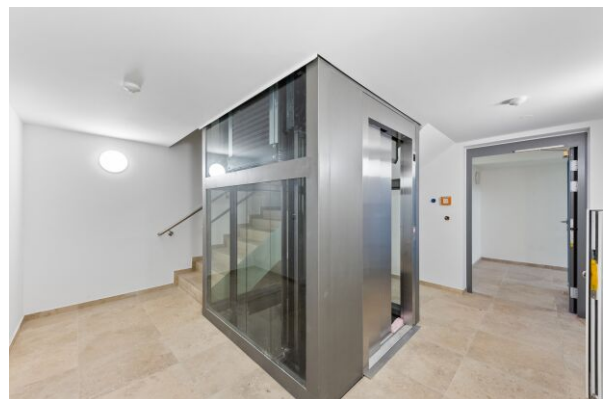
Ausstattung

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

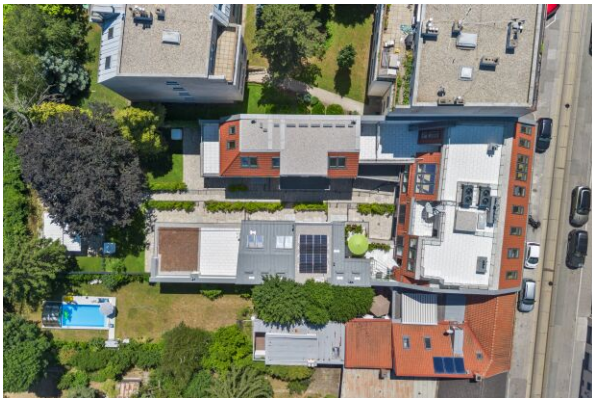
Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	197,23 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	48,40 €		
Liftkosten:	44,77 €		
Umsatzsteuer:	24,20 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	314,60 €		

Weitere Fotos

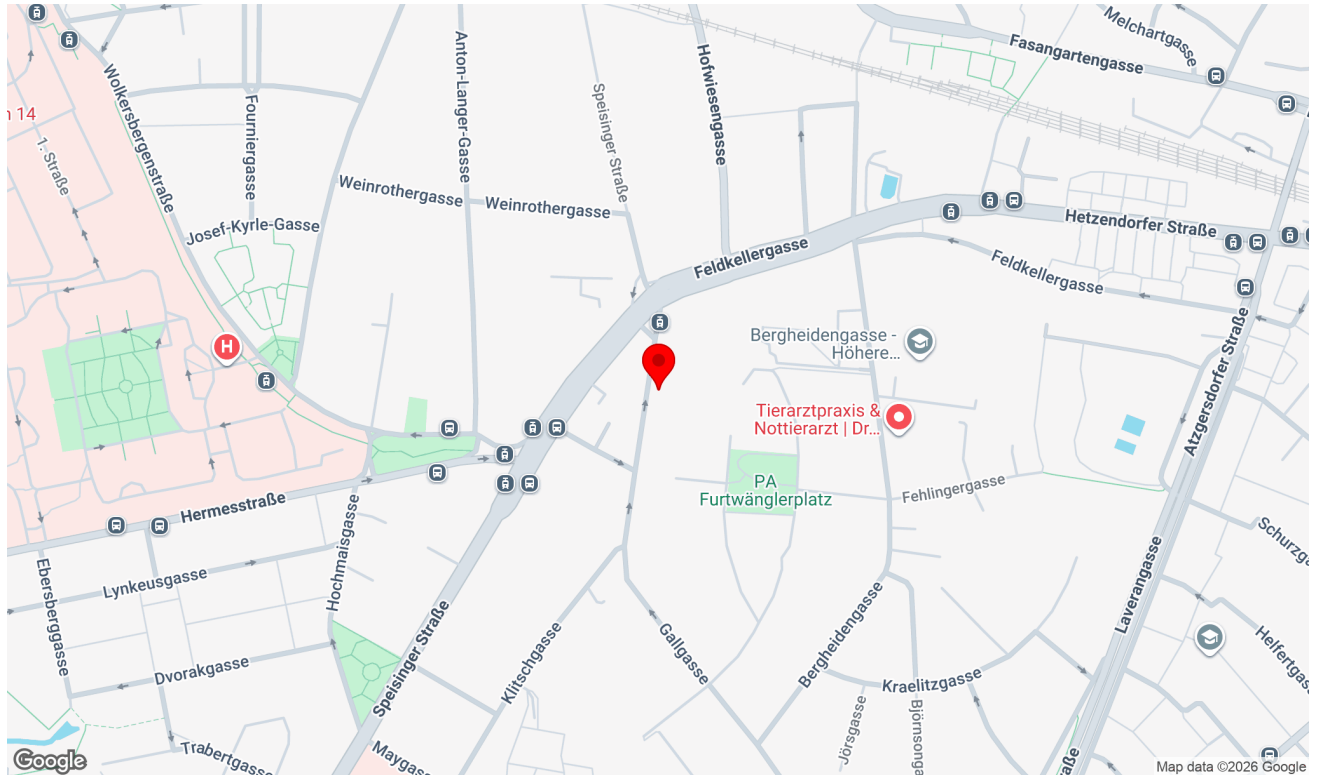






Lage

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	25 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	2.800 m

Kinder & Schulen

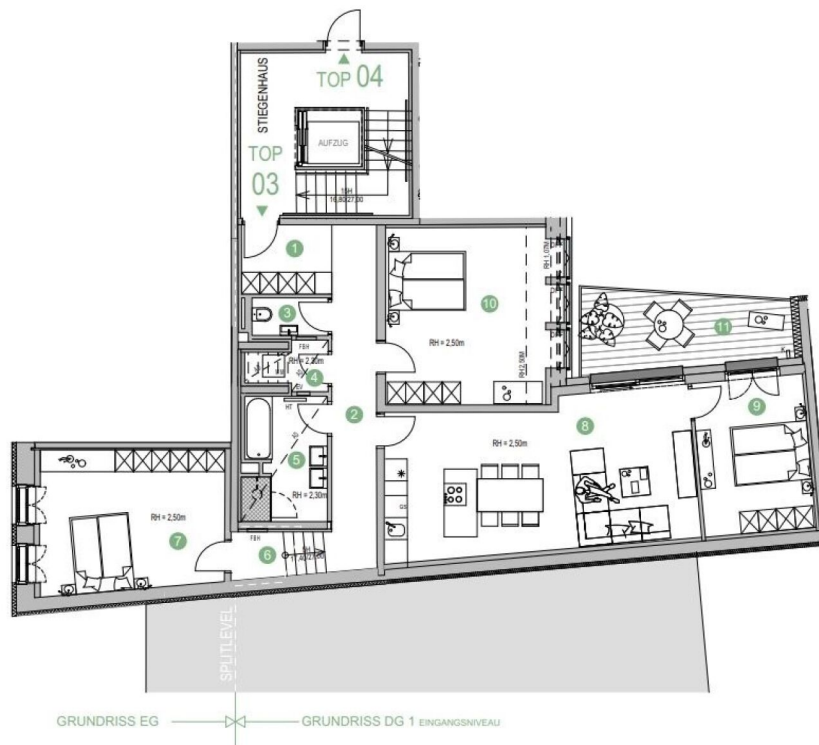
Schule	175 m
Kindergarten	275 m
Universität	2.275 m
Höhere Schule	1.675 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



- | | | |
|------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1 VORRAUM Feinsteinzeug 4,72m² | 5 BAD Feinsteinzeug 7,49m² | 9 ZIMMER Parkett 12,50m² |
| 2 GANG Parkett 11,82m² | 6 STIEGE/GANG Parkett 1,88m² | 10 ZIMMER Parkett 21,67m² |
| 3 TOILETTE Feinsteinzeug 2,14m² | 7 ZIMMER Parkett 19,40m² | 11 BALKON WPC Holz 11,56m² |
| 4 ABSTELLRAUM Feinsteinzeug 2,49m² | 8 WOHNKÜCHE Parkett 34,80m² | |

TOP 3 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1
Erdgeschoss
Dachgeschoss 1

4 Zimmer

Wohnnutzfläche: 119,39m²
Balkon: 11,56m²



LEGENDE
AD..... abgehängte Decke
WM..... Waschmaschinenanschluss
EV..... Elektroverteiler
FBH..... Fußbodenheizungsverteiler
HT..... Handtuchtrockner
K..... Kaminverfall
RFK..... Rauchfangkammer 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