

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

Speiinger 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 Speiinger 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 Ghrleistung verkauft sowie ist eine insolvenzgerichtliche Genehmigung des Kaufvertrags notwendig.

### 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)
- Videogegegensprechanlage
- 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 699.000,00

**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 <sup>2</sup> | Nutzungsart:    | Wohnen                              |
| Balkonfläche: | ca. 11,56 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:      | sofort                              |
|               |                           | Eigentumsform:  | Wohnungseigentum                    |
| Etage:        | 1. DG                     | Mobiliar:       | 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>B</b> 43,99 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                           | fGEE:           | <b>A</b> 0,82                       |

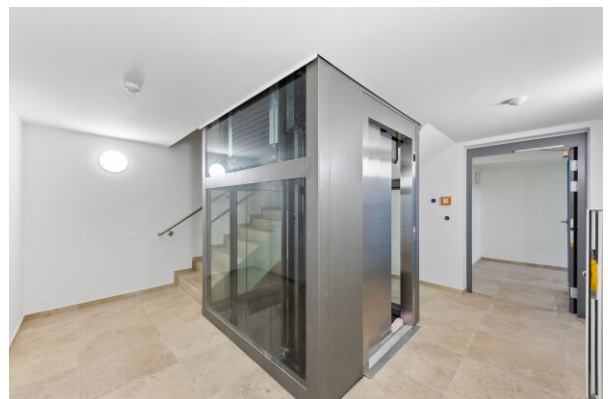
## Ausstattung

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

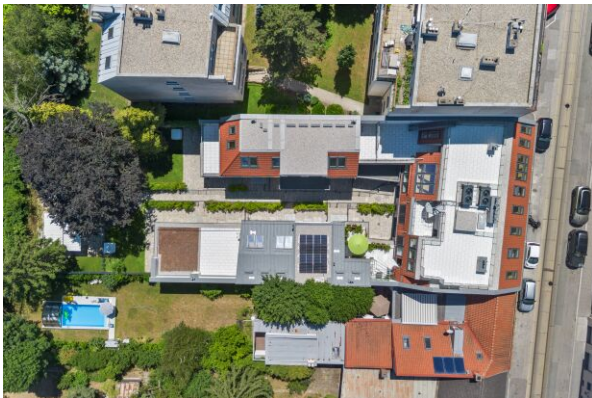
## Preisinformationen

|                             |             |                             |                                   |
|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 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

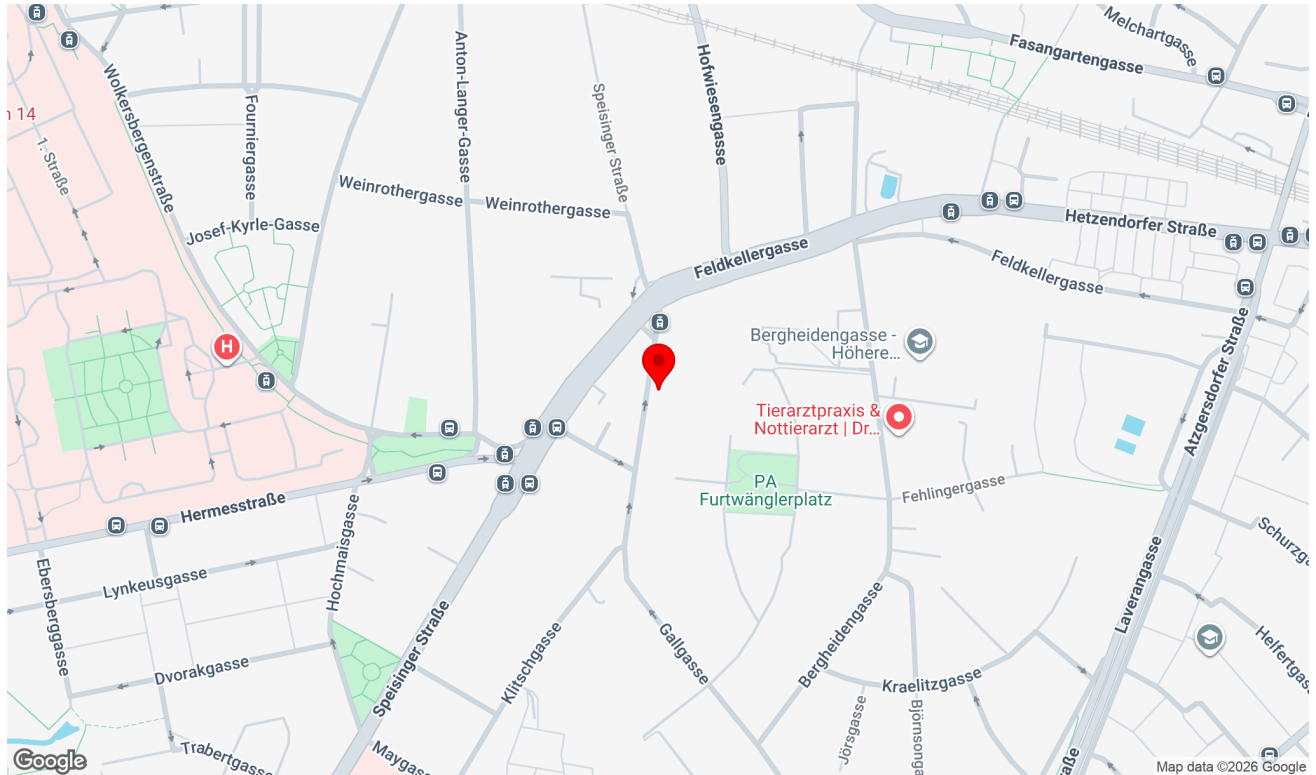






## Lage

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 4,72m <sup>2</sup>     | 5 BAD Feinsteinzeug 7,49m <sup>2</sup>   | 9 ZIMMER Parkett 12,50m <sup>2</sup>   |
| 2 GANG Parkett 11,62m <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 19,40m <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..... Kaminverkleidung  
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