

Gallgasse 17/H5, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56086

3-Zimmer Barrierefreie Gartenwohnung mit hochwertiger Ausstattung und SÜD-Ausrichtung



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

3-Zimmer Barrierefreie Gartenwohnung mit hochwertiger Ausstattung und SÜD-Ausrichtung



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.

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
- zentrales Schließsystem
- uvm.

INFOS ZUR WOHNUNG - H 5

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 63,94m²
- **TERRASSE:** ca. 47,87m²
- **GARTEN:** ca. 52,71m²
- **ZIMMER:** 3

Geplante Fertigstellung: fertiggestellt

Betriebskosten: folgen

Kaufpreis: € 499.000,00

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. 63,94 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 52,71 m ²	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 47,87 m ²	Eigentumsform:	Miteigentum
		Mobiliar:	nicht möbliert
Etage:	EG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	1		
		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
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe		
Belüftung:	Kühlung	WCs:	Getrennte Toiletten
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Bad:	Badewanne
		Extras:	Fahrradraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht

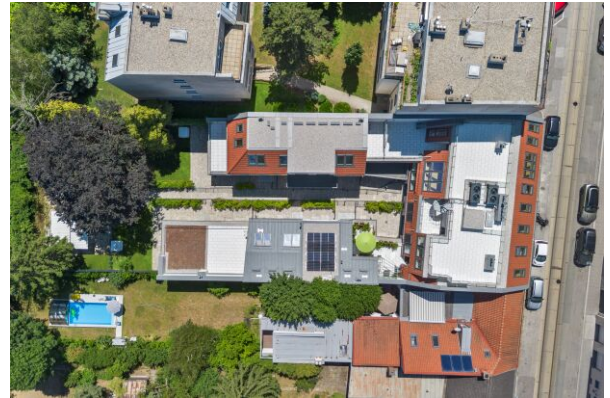
Preisinformationen

Kaufpreis:	499.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	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.

Weitere Fotos

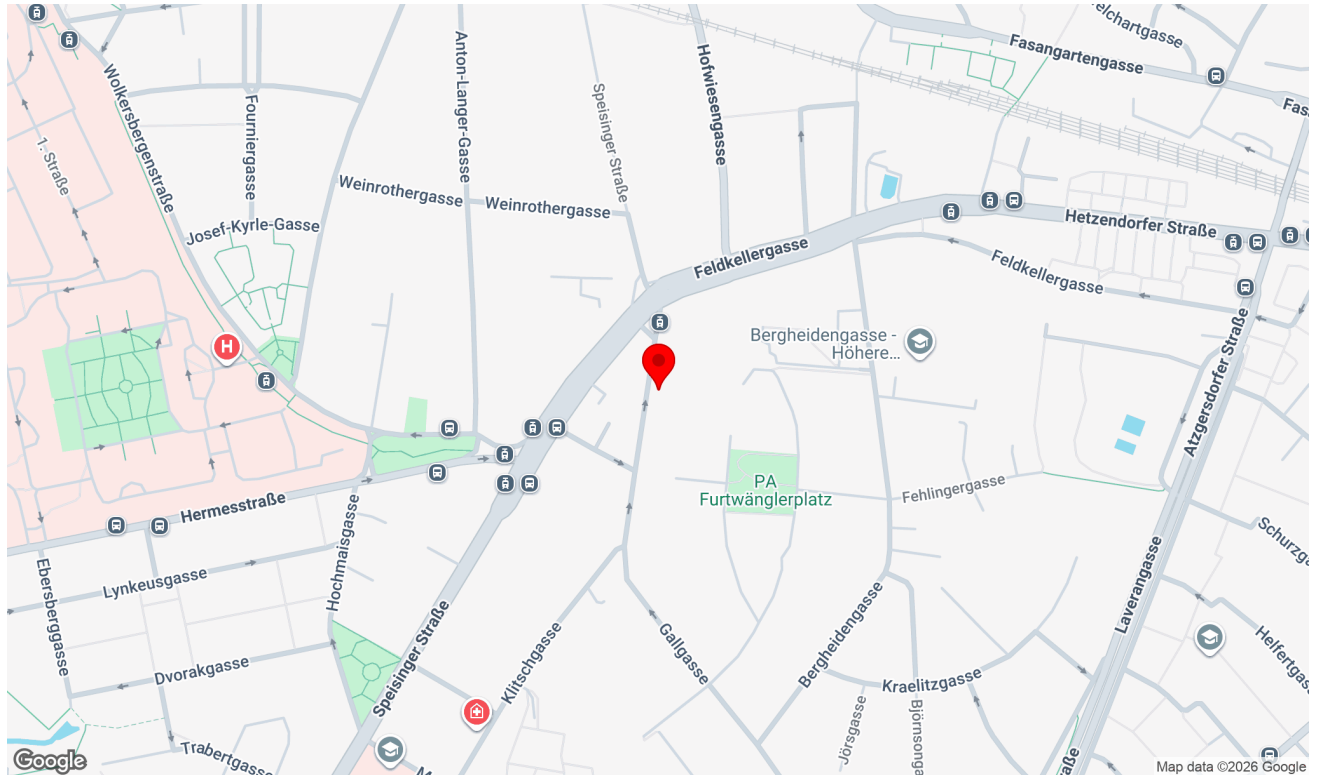






Lage

Gallgasse 17/H5, 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



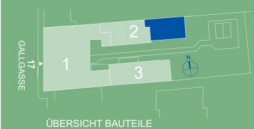
Wohnanlage Gallgasse 17
A-1130 Wien

ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS

BAUTEIL 1
Wohnungen
Top 01-Top 06

BAUTEIL 2
Wohnungen und Büro
Haus 1/ 3/ 5

BAUTEIL 3
Wohnungen und Werkstatt
Haus 2/ 4/ 6



LEGENDE
AD..... abgehängte Decke
VM..... Waschmaschinenanschluß
EV..... Elektroverteiler
FBH..... Fußbodenheizungsverteiler
HT..... Handluchtrockner
K..... Kaminventil
RFK..... Rauchfangkehrer Aufstieg
OFF..... Dachflächenfenster
LWP..... Luftwärmepumpe

PROJEKTENTWICKLUNG GG17 GMBH
Ungargasse 73
A-1030 Wien FN 548160 v

Wohnungsgrößen sowie einzelne Raumgrößen sind Zirkangaben, welche sich im Zuge der Ausführungsplanung noch verändern können. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Teil dieser Darstellung. Auf Grund bautechnischer bzw. behördentechnischer Erfordernisse können sich noch Änderungen an Raumkonfigurationen ergeben. Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung - Sanitärerstattung lt. Beschreibung. Weitere, im Plan dargestellte, Möbel und Küchen dienen lediglich der Illustration und sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Achtung: Kopien der Planunterlagen können zu Änderungen hinsichtlich Maßstab und Proportion führen.



GRUNDRISS EG Eingangsniveau

- | | |
|--|--|
| 1 VORRAUM Feinsteinzeug/Parkett 7,46m ² | 6 ZIMMER Parkett 12,51m ² |
| 2 BÜRO mit Teeküche Parkett 26,06m ² | 7 ZIMMER Parkett 10,25m ² |
| 3 HAUSWIRTSCHAFT Feinsteinzeug 2,36m ² | 8 TERRASSE Betonsteinplatten 47,87m ² |
| 4 BAD Feinsteinzeug 3,60m ² | 9 GARTEN mit Beet, Rollrasen 52,71m ² |
| 5 TOILETTE Feinsteinzeug 1,70m ² | |

HAUS 5

Lage: Bauteil 2
Erdgeschoss

3 Zimmer

Nutzfläche: 63,94m²
Terrasse: 47,87m²
Garten: 52,71m²



LEGENDE
AD.....abgehängte Decke
WM.....Waschmaschinenanschluß
EV.....Elektroverteiler
FBH.....Fußbodenheizungsverteiler
HT.....Handtuchtrockner
K.....Kamperventil
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