

Gallgasse 17/H4, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56085

# 4-Zimmer Maisonette mit Balkon, Terrasse und hochwertiger Ausstattung



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 Maisonette mit Balkon, Terrasse und hochwertiger Ausstattung



### 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 m<sup>2</sup> und 119 m<sup>2</sup>
- **Alle Wohnungen mit mindestens einer Außenfläche**
- **Kinderwagen-** und **berdachter Fahrradabstellplatz** im Innenhof

### AUSSTATTUNG

- **Luft-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung** und **-kühlung**
- **Photovoltaikanlage**
- **elektrisch bedienbarer, außenliegender Sonnenschutz** (ausgenommen Kastenfenster und Dachflächenfenster)
- **Einbruchshemmende Eingangstüren** (WK 3)

- Videogegegensprechanlage
- zentrales Schließsystem
- uvm.

#### INFOS ZUR WOHNUNG - H 4

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 110,34m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. 10,58m<sup>2</sup>
- **BALKON:** ca. 10,21m<sup>2</sup>
- **GARTEN/VORPLATZ:** ca. 8,58m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4

**Geplante Fertigstellung:** fertiggestellt

**Betriebskosten:** folgen

**Kaufpreis:** € 849.000,00

**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. 110,34 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 19,06 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Balkonfläche:	ca. 10,21 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Miteigentum
		Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	4	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	2		
WCs:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Terrassen:	2	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	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
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe		
Belüftung:	Kühlung	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung

## Preisinformationen

Kaufpreis:	849.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragsserrichtungskosten:	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.

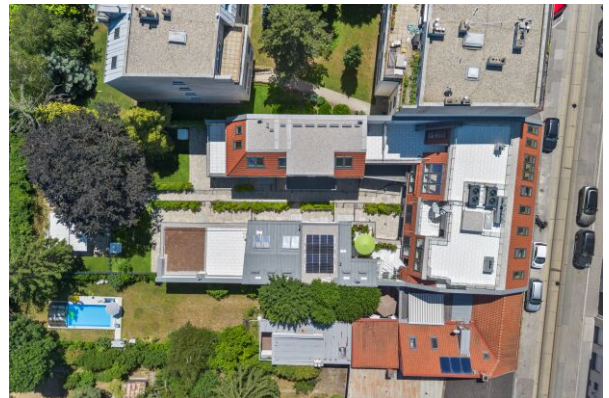
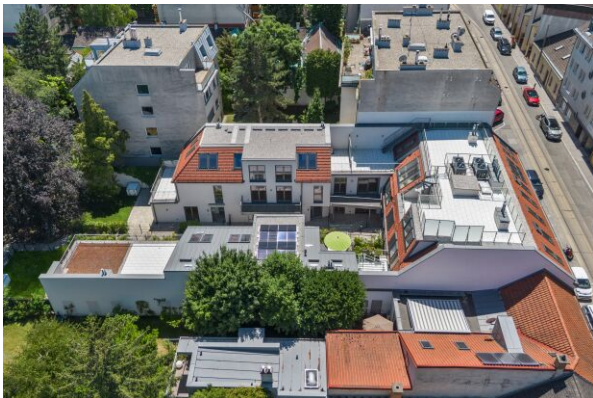
## Weitere Fotos









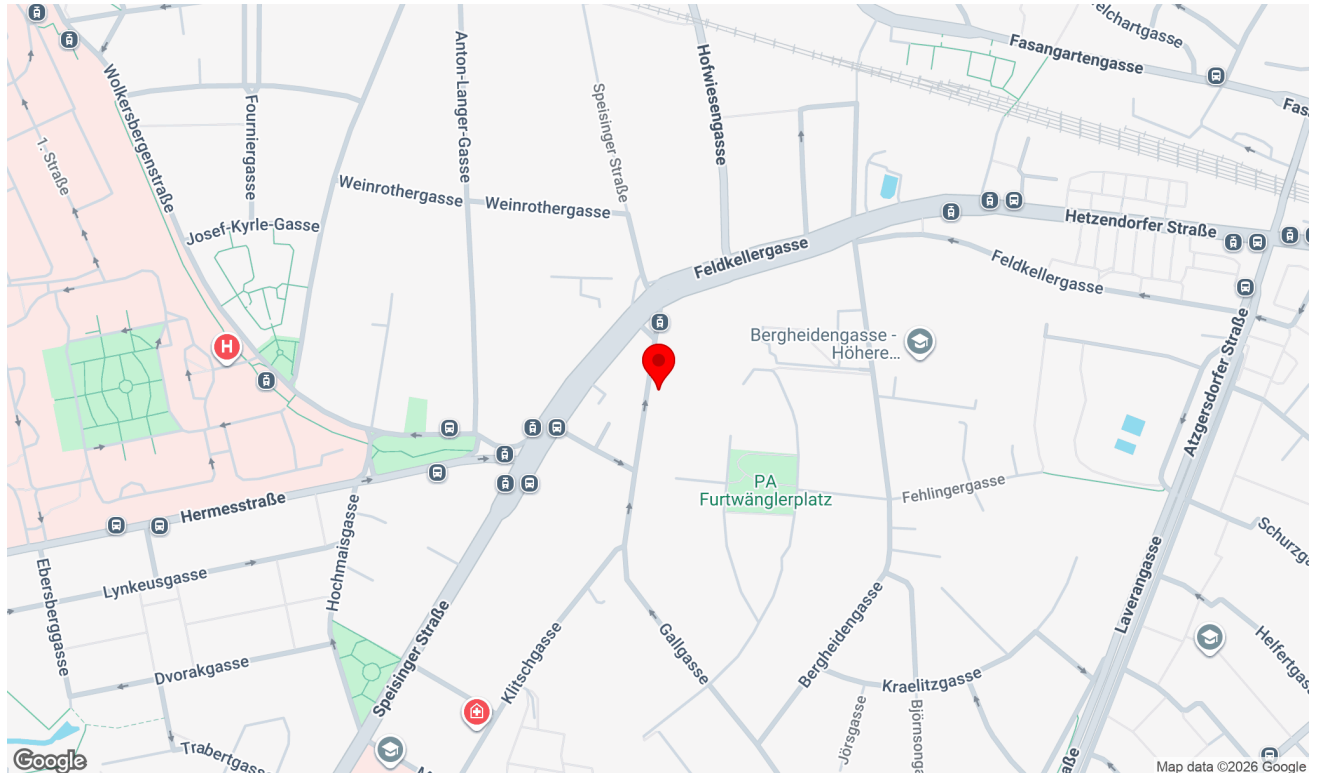






## Lage

Gallgasse 17/H4, 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

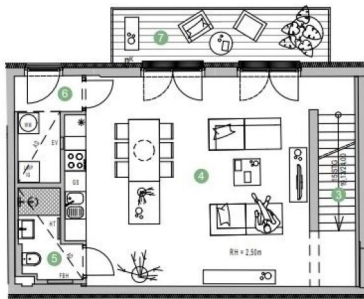
Schule	175 m
Kindergarten	275 m
Universität	2.275 m
Höhere Schule	3.750 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



GRUNDRISS DG1

- 3 STIEGE Parkett
- 4 WOHNKÜCHE Parkett 45,19m²
- 5 TOILETTE mit Dusche Feinsteinzeug 3,76m²
- 6 HAUSWIRTSCHAFT Feinsteinzeug 4,64m²
- 7 BALKON WPC Holz 10,36m²



GRUNDRISS DG2

- 8 GANG Parkett 10,36m²
- 9 ZIMMER Parkett 13,03m²
- 10 ZIMMER Parkett 10,31m²
- 11 ZIMMER Parkett 13,86m²
- 12 BAD Feinsteinzeug 4,58m²
- 13 TERRASSE Betonsteinplatten 10,48m²



GRUNDRISS EG Eingangsniveau

- 1 VORPLATZ Betonsteinplatten 8,58m²
- 2 VORRAUM Feinsteinzeug 4,61m²

### HAUS 4 MAISONNETTE AUF 3 EBENEN

Lage: Bauteil 3  
Erdgeschoss  
Dachgeschoss 1  
Dachgeschoss 2

4 Zimmer

Wohnnutzfläche: 110,34²  
Vorplatz: 8,58m²  
Balkon: 10,21m²  
Terrasse: 10,48m²



LEGENDE  
AD..... abgehängte Decke  
WM..... Waschmaschinenanschluß  
EV..... Elektroverteiler  
FBH..... Fußbodenheizungsverteiler  
HT..... Handtuchhalter  
K..... Kaminventil  
RFK..... Rauchfangkehrer Aufstieg  
DFF..... Dachflächenfenster  
LWP..... Lüftungspumpe

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