

Gallgasse 17/1, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56088

# 4-Zimmer mit SÜD-Terrasse 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 mit SÜD-Terrasse mit hochwertiger Ausstattung in ehemlaigen 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 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
- uvm.

#### INFOS ZUR WOHNUNG 1

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 114,18m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. 24,78m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4

**Betriebskosten:** EUR 299,01

**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. 114,18 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:    | Wohnen                              |
| Terrassenfläche: | ca. 24,78 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:      | sofort                              |
|                  |                           | Eigentumsform:  | Wohnungseigentum                    |
| Etage:           | EG                        | Mobiliar:       | nicht möbliert                      |
| Zimmer:          | 4                         | Heizung:        | Fußbodenheizung                     |
| Bäder:           | 2                         |                 |                                     |
| WCs:             | 2                         | Lagebewertung:  | sehr gut                            |
| Terrassen:       | 1                         | Lärmpegel:      | geringe Beeinträchtigung            |
|                  |                           | 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                       |

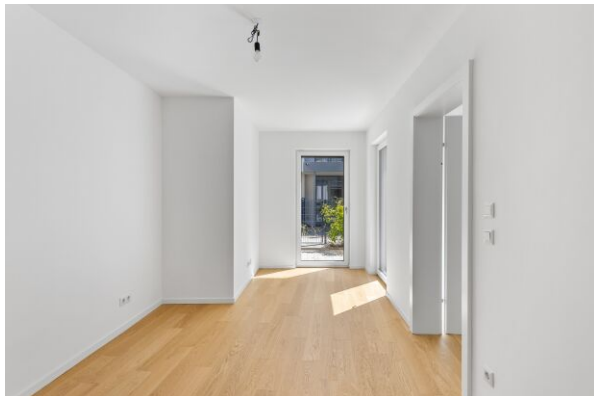
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

|                             |             |                             |                                   |
|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis:                  | auf Anfrage | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                             |
|                             |             | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                             |
| Betriebskosten:             | 187,45 €    | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Reparaturrücklage:          | 46,00 €     |                             |                                   |
| Liftkosten:                 | 42,55 €     |                             |                                   |
| Umsatzsteuer:               | 23,01 €     |                             |                                   |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 299,01 €    |                             |                                   |

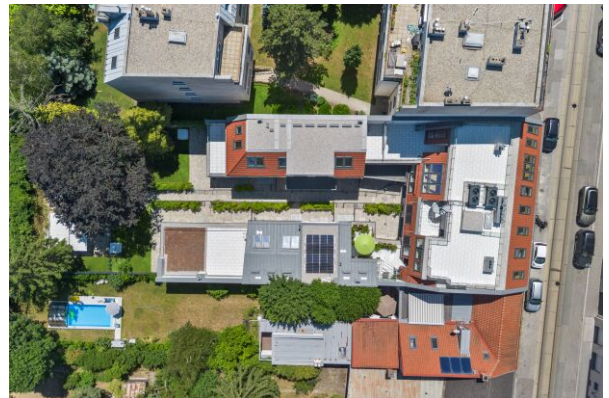
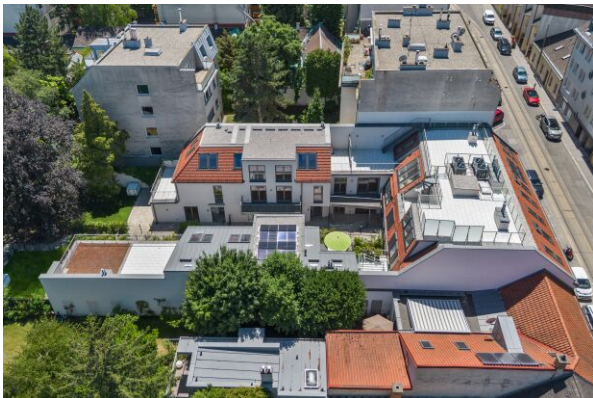
## Weitere Fotos









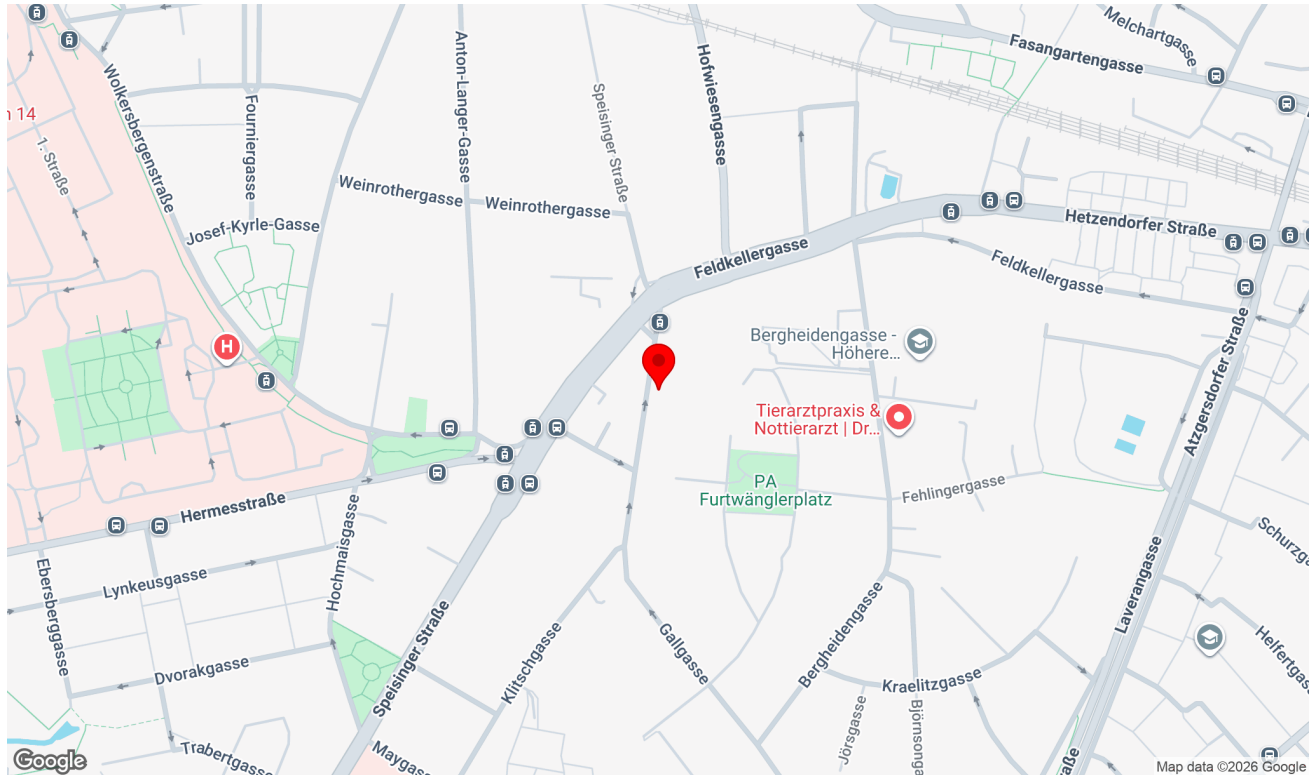






## Lage

Gallgasse 17/1, 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 Parkett/Feinsteinzeug 6,27m <sup>2</sup> | 6 BAD Feinsteinzeug 7,42m <sup>2</sup>  | 10 BAD Feinsteinzeug 4,74m <sup>2</sup>                                     |
| 2 STIEGE/GANG Parkett 1,18m <sup>2</sup>           | 7 WOHNKÜCHE Parkett 37,06m <sup>2</sup> | 11 ABSTELLRAUM Feinsteinzeug 3,50m <sup>2</sup>                             |
| 3 HOBBYRAUM: Parkett 23,16m <sup>2</sup>           | 8 ZIMMER Parkett 12,57m <sup>2</sup>    | 12 TERRASSE Betonsteinplatten 21,75m <sup>2</sup> , Beet 3,03m <sup>2</sup> |
| 5 TOILETTE Feinsteinzeug 2,44m <sup>2</sup>        | 9 ZIMMER Parkett 15,84m <sup>2</sup>    |                                                                             |

### TOP 1 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1  
Untergeschoß  
Erdgeschoss

3 Zimmer  
1 Hobbyraum

Wohnnutzfläche: 114,18m<sup>2</sup>  
Terrasse: 21,75m<sup>2</sup>  
Beet: 3,03m<sup>2</sup>



LEGENDE  
AD..... abgehängte Decke  
WM..... Waschmaschinenanschluß  
EV..... Elektroverteilung  
FBH..... Fußbodenheizungsverteiler  
HT..... Handluchtstrahl器  
K..... Kaminverkleidung  
RFK..... Rauchfangkammer Aufstieg  
DIFF..... 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