Gallgasse 17/H1, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56081

Loftähnliche Maisonette mit Terrasse, Dachgarten und Luxus-Ausstattung

Ihr Ansprechpartner

B.A. Andreas Schmid

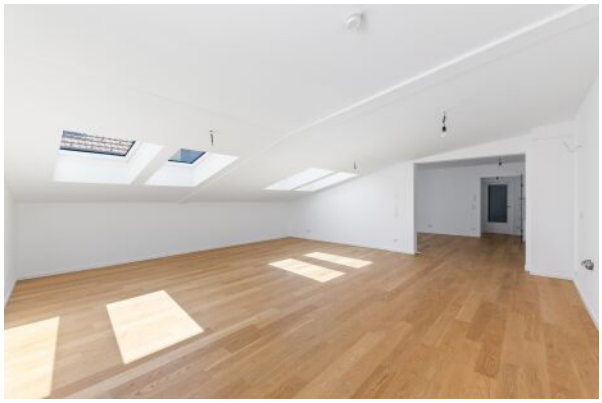
Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Loftähnliche Maisonette mit Terrasse, Dachgarten und Luxus-Ausstattung



Lage

Speißinger 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 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.

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 1

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 82,02m²
- **TERRASSE:** ca. 34,52m²
- **DACHGARTEN:** ca. 39,61m²
- **ZIMMER:** 2 (3 möglich)

Geplante Fertigstellung: Fertiggestellt - Sofort beziehbar

Betriebskostenschätzung: folgt

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. 82,02 m²
Gartenfläche:	ca. 39,61 m²
Terrassenfläche:	ca. 34,52 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Gärten:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Miteigentum
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug

Energieausweis

Gültig bis:	15.10.2028
HWB:	B 43,99 kWh/m²a
fGEE:	A 0,82

Ausstattung

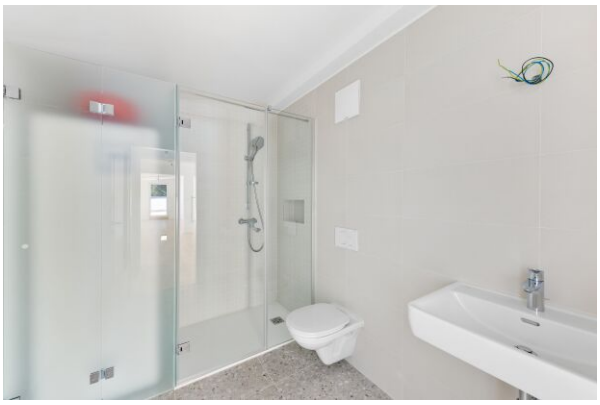
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe
Belüftung:	Kühlung
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung

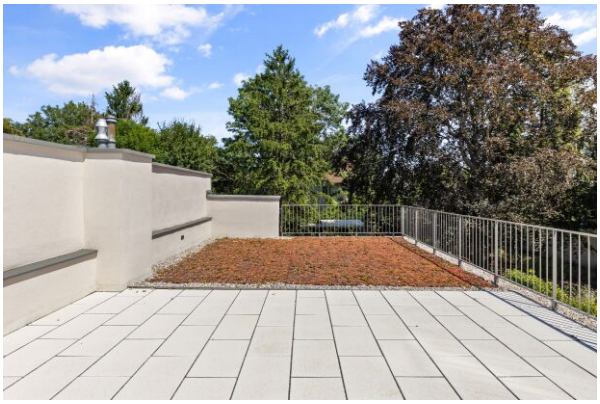
Preisinformationen

Kaufpreis:	499.000,00 €

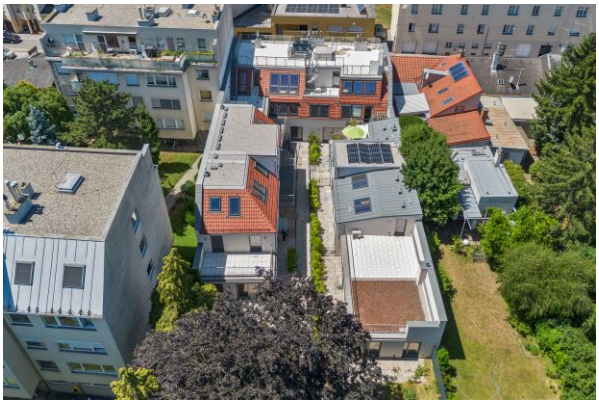
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	RA Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg, 1010 Wien (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. und Barauslagen)
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

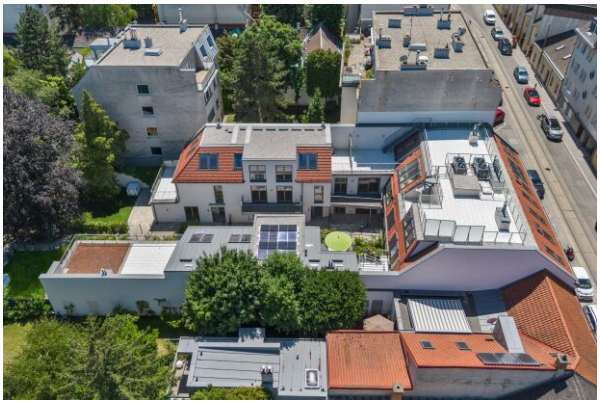
Weitere Fotos

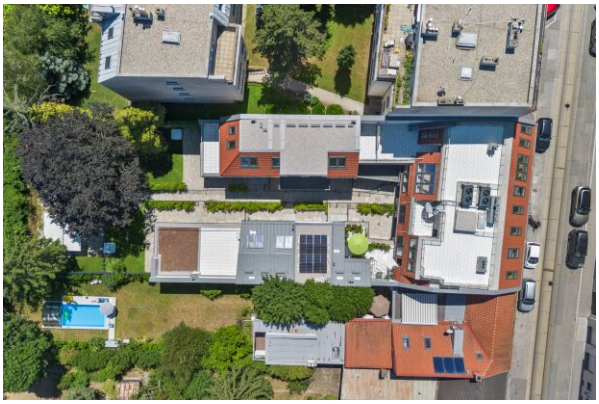




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



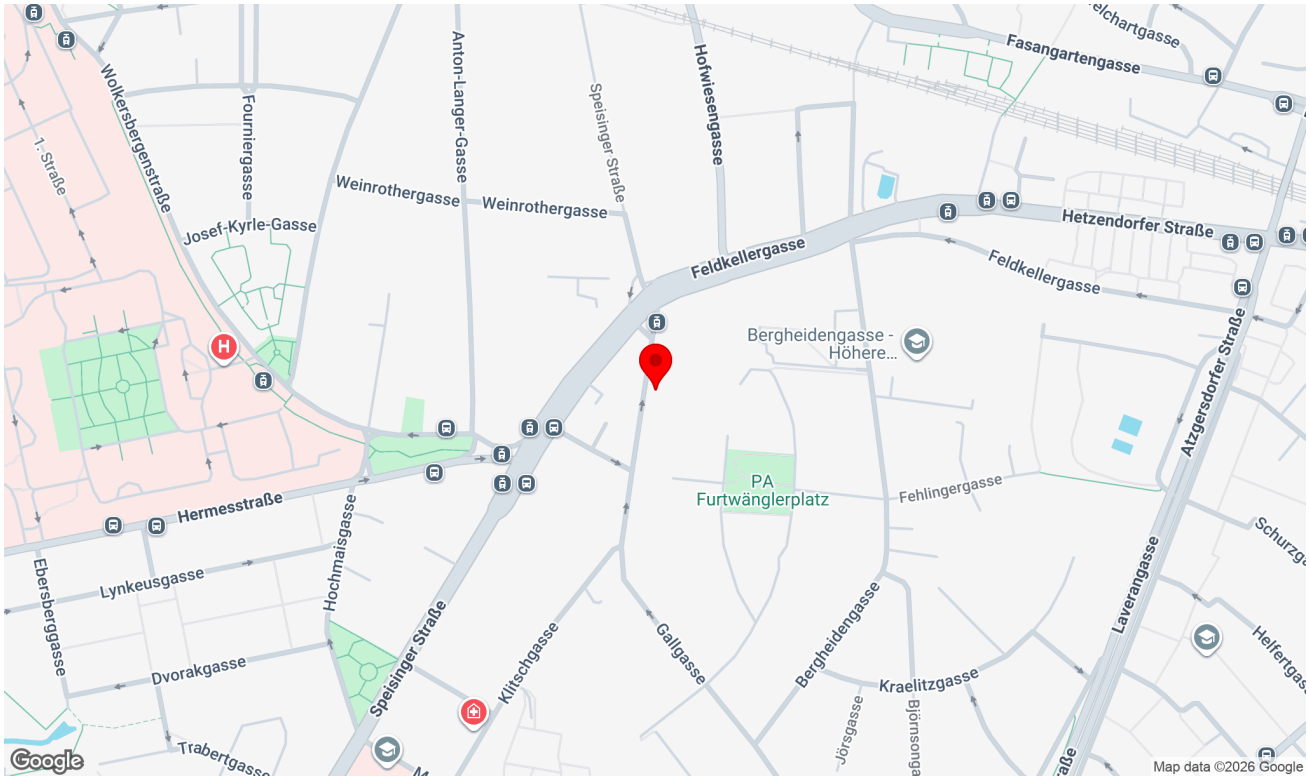




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Gallgasse 17/H1, 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

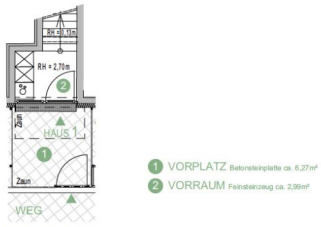
Schule	175 m
Kindergarten	275 m
Universität	2.275 m
Höhere Schule	3.750 m

Sonstige

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

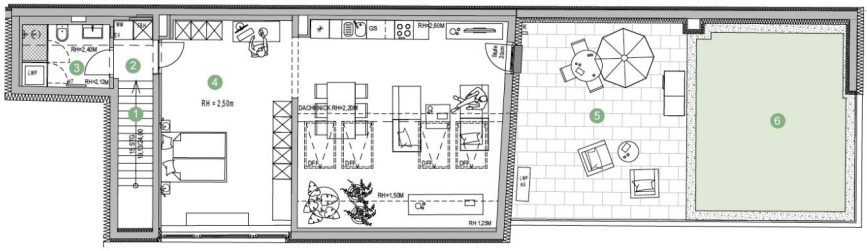
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



1 VORPLATZ Betonsteinplatte ca. 6,27m²
2 VORRAUM Feinsteinzeug ca. 2,99m²

GRUNDRISS EG Eingangsniveau



GRUNDRISS DG1

1 STIEGE Parkett
2 GANG Parkett 2,44m²
3 BAD Feinsteinzeug 5,66m²
4 LOFT mit Küche Parkett 70,93m²
5 TERRASSE Betonsteinplatte 34,52m²
6 DACHGARTEN extensive Begrünung 33,34m²

Wohnungsgrößen sowie einzelne Raumgrößen sind Zirkaangaben, 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 - Sanitäreinrichtung 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.

HAUS 1
MAISSONETTE AUF 2 EBENEN

Lage: Bauteil 2
Erdgeschoss
Dachgeschoss 1

Loft

Wohnnutzfläche: 82,02m2
Vorplatz 6,27m²
Terrasse: 34,52m²
Dachgarten: 33,34m²

ÜBERSICHT BAUTEILE

LEGENDE
AD..... abgehängte Decke
WM..... Waschmaschinenanschluß
EV..... Elektroverteiler
FBH..... Fußbodenheizungsverteiler
HT..... Handtuchtrockner
K..... Kemperventil
RFK..... Rauchfangkehrer Aufstieg
DFF..... Dachflächenfenster
LWP..... Luftwärmepumpe

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

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