

DACHTERRASSEN WOHNTRAUM! 13. BEZIRK!



Objektnummer: 1939/163890

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	112,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	949.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

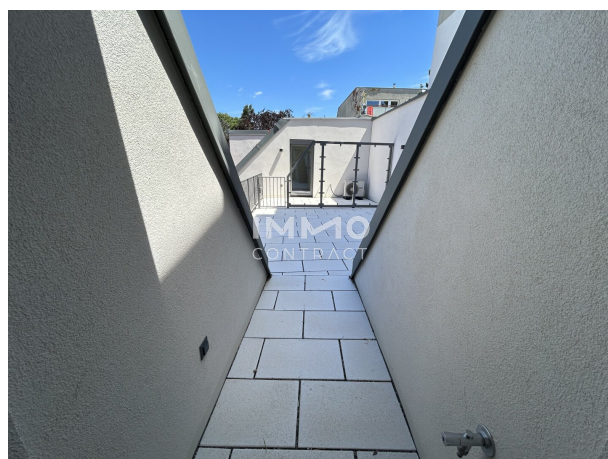
Ihr Ansprechpartner

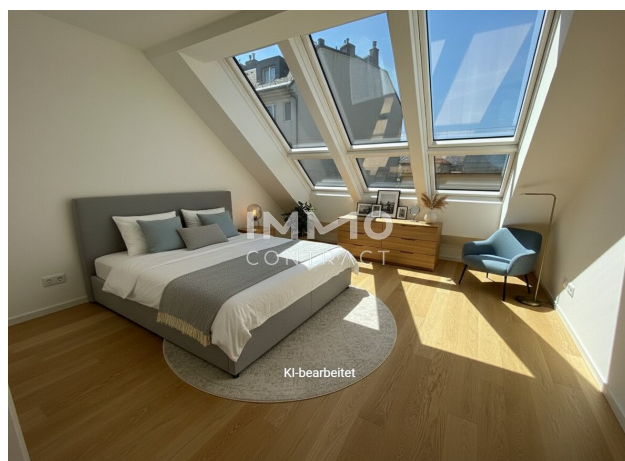
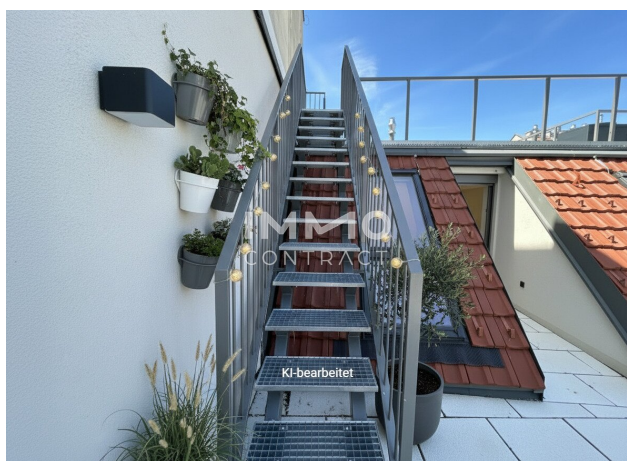
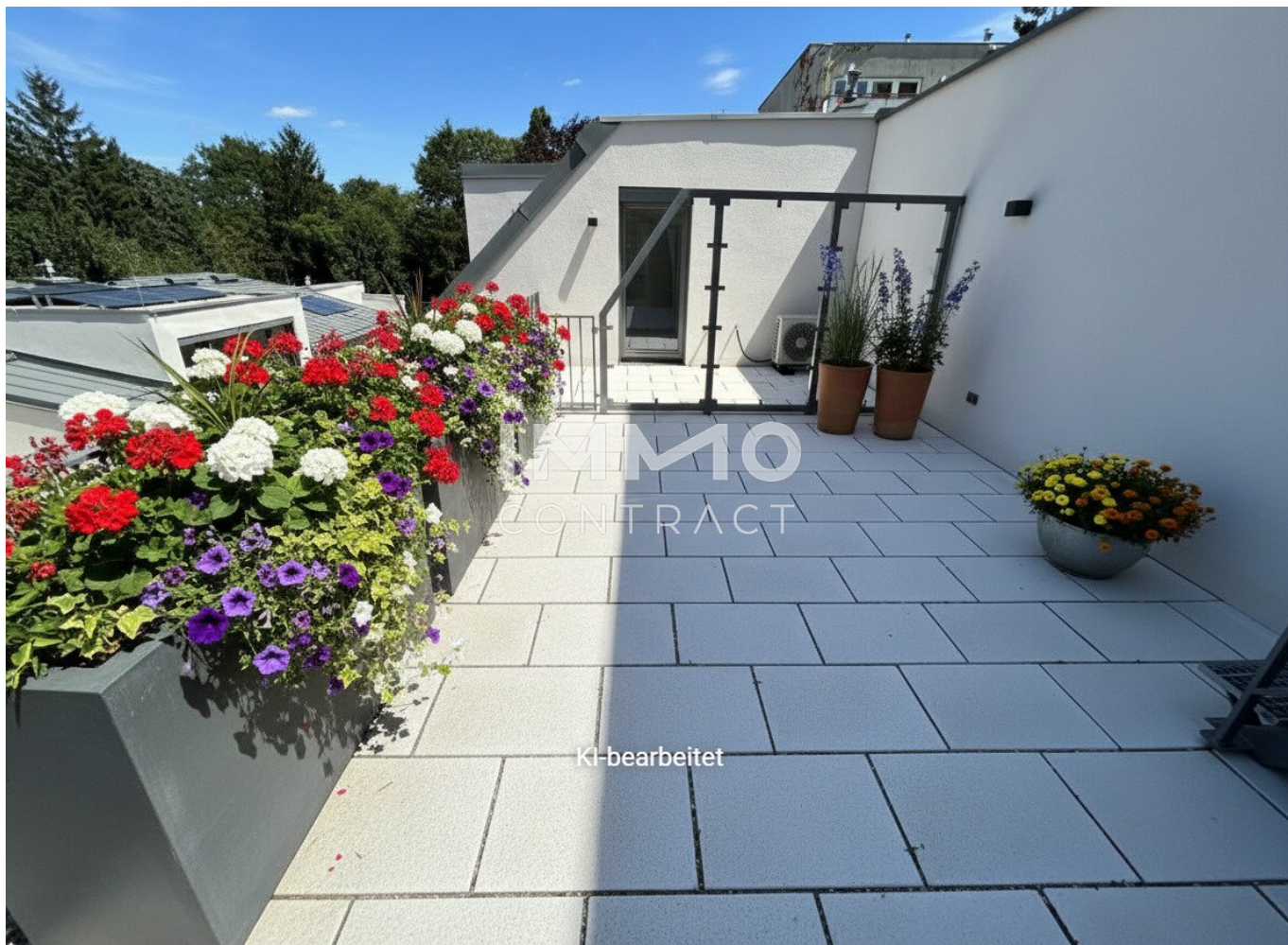


Mag.DDr. Silvia Reischitz-Martys

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

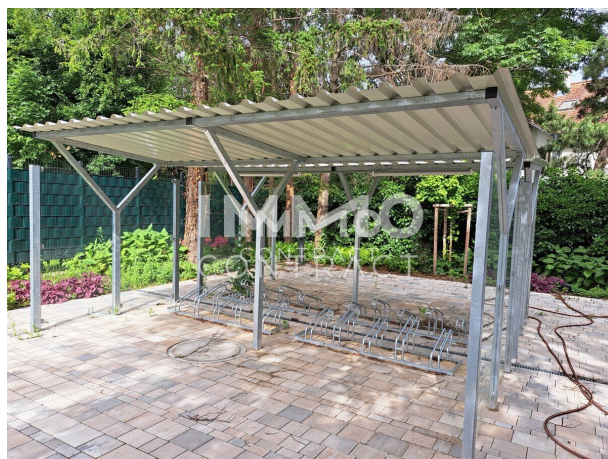
T + 43 50/450-587
H +43 676/841 420-587















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. behörden technischer Erfordernisse können sich noch Änderungen an Raumkonfigurationen ergeben. Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung - Sanitärerstattung lt. Beschreibung. Weiters, im Plan dargestellte, Möbel und Küchen dienen lediglich der Illustration und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Achtung: Kopien der Planunterlagen können zu Änderungen hinsichtlich Maßstab und Proportion führen.



Wohnbau Gallgasse 17
A-1130 Wien

TOP 5 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1
Dachgeschoss 1
Dachgeschoss 2
Dachterrasse DD

3 Zimmer

Wohnnutzfläche: 112,38m²
Terrasse 1: 23,92m²
Dachterrasse 2: 41,42m²



LEGENDE

AD ... abgehängte Decke

WM ... Waschmaschinenanschluss

EV ... Elektroverteilung

FBH ... Fußbodenheizungsverteiler

HT ... Handtuchhaken

K ... Kamin

RFK ... Rauchfangkehrer Aufstieg

DF ... Dachflächenfenster

LWP ... Luftwärmepumpe

PROJEKTENTWICKLUNG GG17 GMBH
Ungargasse 73
A-1030 Wien

FN 548160 v



GRUNDRISS DACHTERRASSE 2

10 DACHTERRASSE 2 Betonstempelplatte 41,42m²

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



Wohnbau Gallgasse 17
A-1130 Wien

TOP 5 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1
Dachgeschoss 1
Dachgeschoss 2
Dachterrasse DD

3 Zimmer

Wohnnutzfläche: 112,38m²
Terrasse 1: 23,92m²
Dachterrasse 2: 41,42m²



LEGENDE
AD ... abgehängte Decke
WM ... Waschmaschinenanschluss
EV ... Elektroverteilung
FBH ... Fußbodenheizungsverteiler
HT ... Handtuchhaken
K ... Kaminverkleidung
RFK ... Rauchfangkehrer Aufstieg
DFF ... Dachflächenfenster
LWP ... Luftwärmepumpe

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

Objektbeschreibung

Modernes Leben in einem ehemaligen Fuhrwerkerhaus

Das Projekt im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk vereint modernen Wohnkomfort mit historischem Charme und bietet insgesamt 12 Einheiten, darunter 10 Wohnungen, 1 Büro und 1 Werkstatt.

Die verfügbaren Wohnungen variieren in ihrer Größe und bieten für jeden Bedarf das passende Zuhause. Mit Wohnungsgrößen von ca. 66m² bis 119m² und der grünen Lage, eignet sich das Projekt vor allem für Familien und Paare. Jede Wohnung verfügt über eine attraktive Freifläche, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Projekt setzt bewusst auf Nachhaltigkeit und innovative Technologien, so finden sich z.B. am Dach Photovoltaikanlagen, die zur unterstützenden elektrischen Versorgung des Hauses beitragen. Die Wärme- und Kälteversorgung der Wohnungen erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die die Fußbodenheizung und -kühlung speist. Dies sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern reduziert auch den Energieverbrauch. In den DG-Wohnungen sind zusätzlich bereits Leerverrohrungen für eine Klimaanlage vorbereitet.

Projekt im Überblick

- 10 exklusive Eigentumswohnungen, 1 Büro und 1 Werkstatt
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 66m² und 119m²
- jede Wohnung verfügt über Freiflächen
- Kinderwagen- und überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof

Ausstattungshighlights

- Hochmoderne Luft-Wärmepumpe für wohlige Wärme oder angenehme Kühlung
- Photovoltaikanlage am Dach
- elektrisch bedienbarer, außenliegender Sonnenschutz mit textiler Bespannung (ausgenommen

Kastenfenster und Dachflächenfenster)

- hochwertiger Parkettboden sowie Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Einbruchshemmende Türen (WK 3), Videogegensprechanlage, zentrales Schließsystem

Wir weisen ausdrücklich auf unsere Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 MaklerG hin.

Bei Interesse an dem Projekt stehen wir Ihnen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap