

FAMILIENTRAUM IM FUHRWERKERHAUS !3 Zimmer plus Hobbyraum mit kleiner Terrasse !



Objektnummer: 1939/163897

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	114,18 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	799.400,00 €
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



KI-bearbeitet



IMMO
CONTRACT



KI-bearbeitet

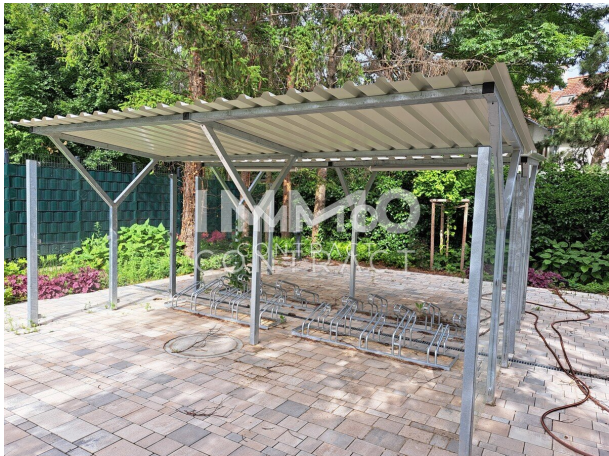








KI-bearbeitet





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

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 - Sanitärerichtung lt. Beschreibung. Weiters, 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.



Wohnbau Gallgasse 17
A-1130 Wien

TOP 1
SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1
Untergeschoß
Erdgeschoss

3 Zimmer
1 Hobbyraum

Wohnnutzfläche: 114,18m²
Terrasse: 21,75m²
Beet: 3,03m²



ÜBERSICHT BAUTEILE

- LEGENDE
- AD ... abgehängte Decke
 - WM ... Waschmaschinenanschluß
 - EV ... Elektroverteilung
 - FBH ... Fußbodenheizungsverteiler
 - HT ... Handtuchtrockner
 - K ... Kaminverkleidung
 - RFK ... Rauchfangkehrer Aufstieg
 - DFP ... Duschflächenentseiser
 - LWP ... Luftwärmepumpe

PROJEKTENTWICKLUNG GG17 GMBH
Ungargasse 73
A-1030 Wien

FN 548160 v

Objektbeschreibung

FAMILIENTRAUM IM FUHRWERKERHAUS !

3 Zimmer plus Hobbyraum mit schöner Terrasse !

Haben Sie sich schon immer gewünscht, ein neues Zuhause für sich und Ihre Familie, das außergewöhnlich ist ? Dann sind Sie hier richtig !

In einem komplett sanierten Fuhrwerker-Haus warten auf Sie :

Eine herrliche Wohnküche mit 37 m², 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Gäste WC, Abstellraum und ein einmaliger Hobbyraum, der ausreichend Platz für Ihr Hobby lässt oder als Spielraum für Ihre Kinder geeignet ist. Nicht zu vergessen die pflegeleichte Terrasse mit 25 m², die Sie wunderschön gestalten können.

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