

**EINE BESONDERE 4 Zimmer Maisonette Balkonwohnung
in 1130 Wien!**



IMG_3068

Objektnummer: 125363_7

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	110,34 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. DDr. Silvia Reischitz-Martys

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

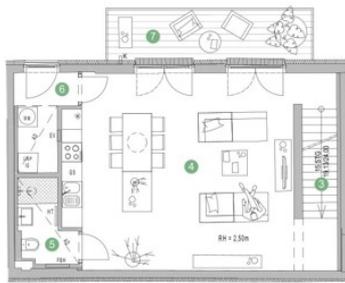
H 0043676841420587











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 EG Eingangsniveau

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



GRUNDRISS DG2

- 8 GANG Parkett 10,36m²
- 9 ZIMMER Parkett 13,03m²
- 10 ZIMMER Parkett 10,31m²
- 11 ZIMMER Parkett 13,85m²
- 12 BAD Feinsteinzeug 4,58m²
- 13 TERRASSE Betonsteintplatten 10,48m²

Wohnungsgrößen sowie einzelne Raumpläne sind Zirkangaben, 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 - Sanitärerichtung 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.



Wohnbau Gallgasse 17
A-1130 Wien

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



ÜBERSICHT BAUTEILE

- LEGENDE
- AD... abgehängte Decke
 - WM... Waschmaschinenanschluß
 - EV... Elektroverteilung
 - FBH... Fußbodenheizungsverteiler
 - HT... Handtuchtrockner
 - K... Kaminverkleidung
 - RFK... Rauchfangkruher Aufstieg
 - DF... Dachflächenfenster
 - LWP... Lüftungspumpe

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

Objektbeschreibung

EINE BESONDERE 4 Zimmer Maisonette Balkonwohnung in 1130 Wien! Willkommen in Ihrem Haus im Innenhof des Fuhrwerkerhauses - angelegt als Maisonette auf 3 Ebenen ! Vom Vorgarten aus betreten Sie Ihr Entree und die Treppe führt Sie zur 2.Ebene mit geräumiger Wohnküche (45 m²) ,Balkon, Hauswirtschaftsraum und WC mit Dusche. Weiter geht es auf die 3. Ebene, die mit 3 einzeln begehbaren Zimmern, Bad und WC Ihren Privatbereich darstellt. Eine kleine Terrasse steht Ihnen auch auf dieser Ebene zur Verfügung. Diese außergewöhnlich gestaltete Maisonette ermöglicht Ihnen, sich Ihren Wohntraum zu erfüllen! 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 .Rufen Sie mich an: Tel: 0676 841 420 587 !