

**RESERVIERT ! ENTZÜCKENDES SINGLEHAUS mit  
TERRASSE ! BARRIEREFREI**



EXTERIOR\_03\_02.03

**Objektnummer: 125363\_6**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	66,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	450.000,00 €
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 EG Eingangsrissebau

- |  |   |
|--|---|
| 1 VORRAUM Feinsteinzeug 4,85m <sup>2</sup>             | 6 TOILETTE Feinsteinzeug 2,62m <sup>2</sup>       |
| 2 GANG Parkett 6,41m <sup>2</sup>                      | 7 BAD Feinsteinzeug 4,77m <sup>2</sup>            |
| 3 ZIMMER Parkett 19,44m <sup>2</sup>                   | 8 TERRASSE Betonsteingelassen 21,83m <sup>2</sup> |
| 4 WOHNKÜCHE Parkett 28,00m <sup>2</sup>                | 9 BEET 5,48m <sup>2</sup>                         |
| 5 HAUSWIRTSCHAFTSRAUM Feinsteinzeug 2,36m <sup>2</sup> |   |

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. behördentechnischer Erfordernisse können sich noch Änderungen an Raumkonfigurationen ergeben. Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung - Sanitäranlage lt. Beschreibung. Weitere, 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

## HAUS 3 WOHNUNG

Lage: Bauteil 2  
Erdgeschoss

2 Zimmer

Wohnnutzfläche: 66,85m<sup>2</sup>  
Terrasse: 21,83m<sup>2</sup>  
Beet: 5,48m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT BAUTEILE

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

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



## Objektbeschreibung

RESERVIERT ! ENTZÜCKENDES SINGLEHAUS mit TERRASSE BARRIEREFREI ! Eine perfekt aufgeteilte, ruhige 2 Zimmer Wohnung ( getrennt begehbar ) mit Terrasse erwartet Sie im Innenhof des Fuhrwerkerhauses. Angelegt wie ein kleines ebenes Haus mit vorgelagerter Terrasse und Blumenbeet kommen Sie vom Vorraum zur Wohnküche bzw. zum Schlafzimmer. Ein Bad mit Wanne sowie extra ein WC gehören ebenso dazu wie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Ein ideales neues Zuhause für Singles oder ein Pärchen, das Sie sich ansehen sollten ! 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. 66m<sup>2</sup> bis 119m<sup>2</sup> 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. 66m<sup>2</sup> und 119m<sup>2</sup> - 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.