

**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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. DDr. Silvia Reischitz-Martys

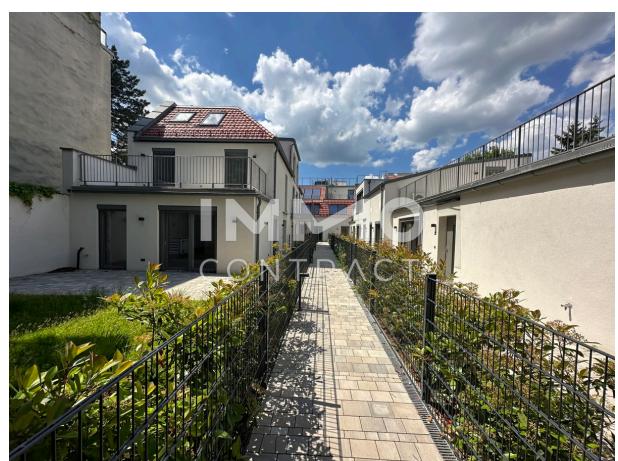
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H 0043676841420587













Wohnbau Gallgasse 17
A-1130 Wien

HAUS 3 WOHNUNG

Lage: Bauteil 2
Erdgeschoss

2 Zimmer

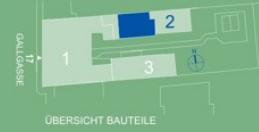
Wohnnutzfläche: 66,85m²
Terrasse: 21,83m²
Beet: 5,48m²



GRUNDRISS EG Eingangsniveau

- ① VORRAUM Feinsteinzeug 4,85m²
- ② GANG Parkett 6,41m²
- ③ ZIMMER Parkett 19,44m²
- ④ WOHNKÜCHE Parkett 28,00m²
- ⑤ HAUSWIRTSCHAFTSRAUM Feinsteinzeug 2,36m²
- ⑥ TOILETTE Feinsteinzeug 2,02m²
- ⑦ BAD Feinsteinzeug 4,77m²
- ⑧ TERRASSE Betonsteinplatten 21,83m²
- ⑨ BEET 5,48m²

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 - Sanierungseinrichtung lt. Bezeichnung. 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.



ÜBERSICHT BAUTEILE

LEGENDE
AD... abgehängte Decke
WM... Wassermaschineneinschluß
EV... Elektroanschluß
FBH... Fußbodenheizungsverteiler
HT... Handtrockner
K... Kühlschrank
RFK... Radschwingerleiter Aufstieg
DFF... Dachflächenfenster
LWP... Luftwärmpumpe

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. 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.