

**OPEN HOUSE SA 15.11.zw.11.00 und 13.00 Uhr.BITTE UM  
ANMELDUNG ! EINFACH COOL: MAISONETTE -LOFTSTIL  
und EIGENER DACHGARTEN !**



IMG\_1637

**Objektnummer: 125363\_4**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	82,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	33,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

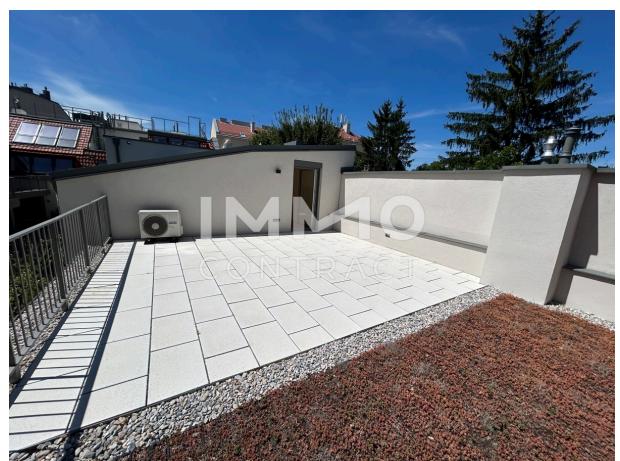
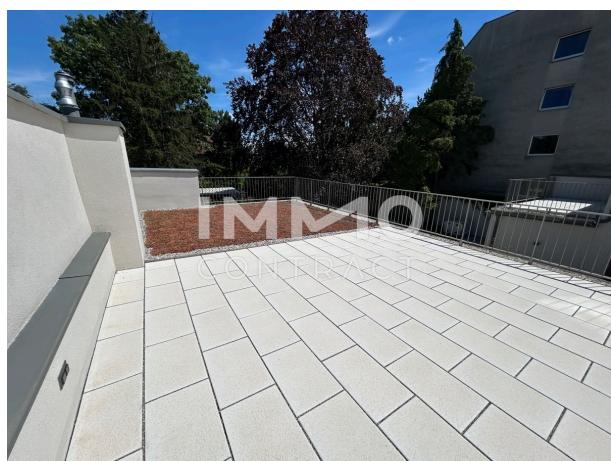


**Mag. DDr. Silvia Reischitz-Martys**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 0043676841420587







IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT



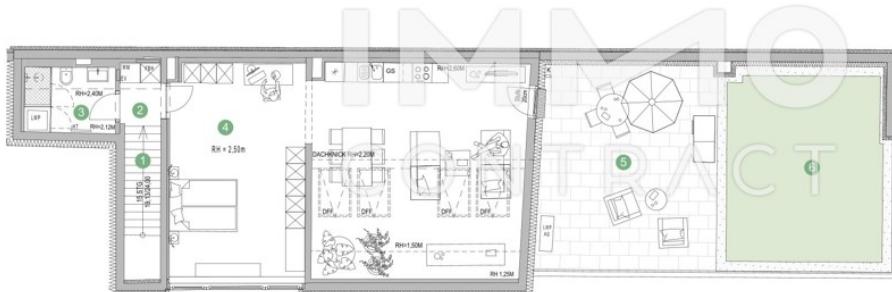






GRUNDRISS EG Eingangsebene

- ① VORPLATZ Betonsteinoplatte ca. 6,27m<sup>2</sup>
- ② VORRAUM Fensterzeug ca. 2,99m<sup>2</sup>



GRUNDRISS DG1

- ① STIEGE Parkett
- ② GANG Parkett 2,44m<sup>2</sup>
- ③ BAD Feinsteinzeug 5,66m<sup>2</sup>
- ④ LOFT mit Küche Parkett 70,93m<sup>2</sup>
- ⑤ TERRASSE Betonsteinoplatte 34,52m<sup>2</sup>
- ⑥ DACHGARTEN extensive Begrünung 33,34m<sup>2</sup>

Wohnungsgrößen sowie absolute Raumgrößen sind Zinskategorien, 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 - Sonderberechnung 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.



Wohnbau Gallgasse 17  
A-1130 Wien

### HAUS 1 MAISONETTE AUF 2 EBENEN

Lage: Bauteil 2  
Erdgeschoss  
Dachgeschoss 1

Loft

Wohnnutzfläche: 82,02m<sup>2</sup>  
Vorplatz: 6,27m<sup>2</sup>  
Terrasse: 34,52m<sup>2</sup>  
Dachgarten: 33,34m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT BAUTEILE

LEGENDE  
AD... abgehängte Decke  
WM... Waschmaschinenschlüssel  
EV... Elektroanschluss  
FBH... Fußbodenheizungsverteiler  
HT... Handtrockner  
K... Kühlschrank  
RFK... Rauchfangkehrer Aufstieg  
DFK... Dachflächenfenster  
LWP... Luftwärme pumpe

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

## Objektbeschreibung

OPEN HOUSE SA 15.11.zw.11.00 und 13.00 Uhr. BITTE UM ANMELDUNG ! EINFACH COOL: MAISONETTE -LOFTSTIL und EIGENER DACHGARTEN ! Für Singles oder Paare, die anders wohnen wollen, ist diese 2 Zimmer Maisonettewohnung mit 82 m<sup>2</sup> und einem eigenen Dachgarten mit 68 m<sup>2</sup> der perfekte Wohntraum ! Dies ist ein Erstbezug , bei dem Nachhaltigkeit und innovative Technologien im Vordergrund stehen. ( Photovoltaikanlagen, Luft/Wärmepumpen für die Fußbodenheizung und -kühlung ) Der hochwertige Parkettboden wird Sie ebenso erfreuen wie Feinsteinzeug im Bad, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz, einbruchshemmende Türen (WK 3), Videogegensprechanlage. Das Wichtigste für Sie: Sie müssen diese besondere Wohnung gesehen haben, Ruhelage garantiert und dann werden Sie auch den Super Preis zu schätzen wissen. Rufen Sie mich an und vereinbaren Sie mit mir einen Besichtigungstermin.( gerne am Wochenende) Tel: 0676/ 841 420 587 Silvia Reischitz-Martys ! Wir weisen ausdrücklich auf unsere Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 MaklerG hin.