

4 Zimmer Familienwohntraum mit hofseitigem großzügigen Balkon!



IMG_1549

Objektnummer: 125363_11

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	119,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	879.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. DDr. Silvia Reischitz-Martys

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H 0043676841420587





















- | | | |
|---|--|--|
| 1 VORRAUM Fensterzug 4,72m ² | 5 BAD Fensterzug 7,49m ² | 9 ZIMMER Parkett 12,92m ² |
| 2 GANG Parkett 11,82m ² | 6 STIEGE/GANG Parkett 1,89m ² | 10 ZIMMER Parkett 21,87m ² |
| 3 TOILETTE Fensterzug 2,14m ² | 7 ZIMMER Parkett 19,40m ² | 11 BALKON wPC Holz 11,56m ² |
| 4 ABSTELLRAUM Fensterzug 2,49m ² | 8 WOHNKÜCHE Parkett 34,90m ² | |

Wohnungsgrößen sowie einzelne Raumgrößen sind Ziskaangaben, 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 - Sanitäreinrichtung 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

TOP 3 SPLIT LEVEL WOHNUNG

Lage: Bauteil 1
Erdgeschoss
Dachgeschoss 1

4 Zimmer

Wohnnutzfläche: 119,39m²
Balkon: 11,56m²



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

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

Objektbeschreibung

Modernes Leben in einem ehemaligen Fuhrwerkerhaus 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
Ausstattungs Highlights - 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.