

**FAMILIENTRAUM IM FUHRWERKERHAUS ! 3 Zimmer plus  
Hobbyraum mit kleiner Terrasse !**



Terrasse

**Objektnummer: 125363\_1**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	114,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

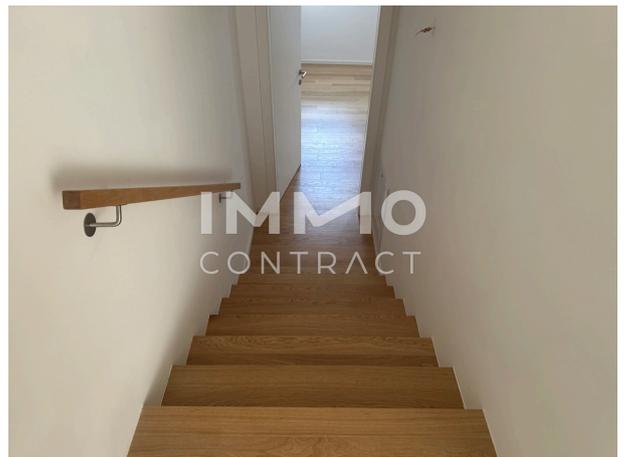
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 0043676841420587

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1 VORRAUM Parkett/Feinsteinzeug 8,27m <sup>2</sup> | 6 BAD Feinsteinzeug 7,42m <sup>2</sup>  | 10 BAD Feinsteinzeug 4,74m <sup>2</sup>                                      |
| 2 STIEGE/GANG Parkett 1,19m <sup>2</sup>           | 7 WOHNKÜCHE Parkett 37,05m <sup>2</sup> | 11 ABSTELLRAUM Feinsteinzeug 3,50m <sup>2</sup>                              |
| 3 HOBBYRAUM: Parkett 23,16m <sup>2</sup>           | 8 ZIMMER Parkett 12,57m <sup>2</sup>    | 12 TERRASSE Betonsteineplatten 21,75m <sup>2</sup> , Beet 3,03m <sup>2</sup> |
| 5 TOILETTE Feinsteinzeug 2,44m <sup>2</sup>        | 9 ZIMMER Parkett 15,84m <sup>2</sup>    |  |

Wohnungsgrößen sowie einzelne Raumgrößen sind Zifferangaben, 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 inbegriffen. Achtung: Kopien der Planunterlagen können zu Änderungen hinsichtlich Maßstab und Proportion führen.



Wohnbau Gallgasse 17  
A-1130 Wien

**TOP 1**  
**SPLIT LEVEL WOHNUNG**

Lage: Bauteil 1  
Untergeschoß  
Erdgeschoss

3 Zimmer  
1 Hobbyraum

Wohnnutzfläche: 114,18m<sup>2</sup>  
Terrasse: 21,75m<sup>2</sup>  
Beet: 3,03m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT BAUTEILE

- LEGENDE
- AD... abgehängte Decke
  - WM... Waschmaschinenanschluß
  - EV... Elektroverteilung
  - FBH... Fußbodenheizungsverteiler
  - HT... Handtuchhaken
  - K... Klempnerstich
  - RFK... Rauchfangkühler Aufstieg
  - DF... Dachflächenfenster
  - LWP... Lüftwärmepumpe

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

## Objektbeschreibung

FAMILIENTRAUM IM FUHRWERKERHAUS ! 3 Zimmer plus Hobbyraum mit schöner Terrasse ! Haben Sie sich schon immer gewünscht, ein neues Zuhause für sich und Ihre Familie, das außergewöhnlich ist ? Dann sind Sie hier richtig ! In einem komplett sanierten Fuhrwerker-Haus warten auf Sie : Eine herrliche Wohnküche mit 37 m<sup>2</sup>, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Gäste WC, Abstellraum und ein einmaliger Hobbyraum, der ausreichend Platz für Ihr Hobby lasst oder als Spielraum für Ihre Kinder geeignet ist. Nicht zu vergessen die pflegeleichte Terrasse mit 25 m<sup>2</sup>, die Sie wunderschön gestalten können. 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.