

**EIN WAHRES FAMILIENPARADIES - 4 ZIMMER  
MAISONETTE MIT GARTEN und BALKON!**



Haus 6 Terrasse und Garten

**Objektnummer: 125363\_9**

**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>	108,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	196,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 004366460008102















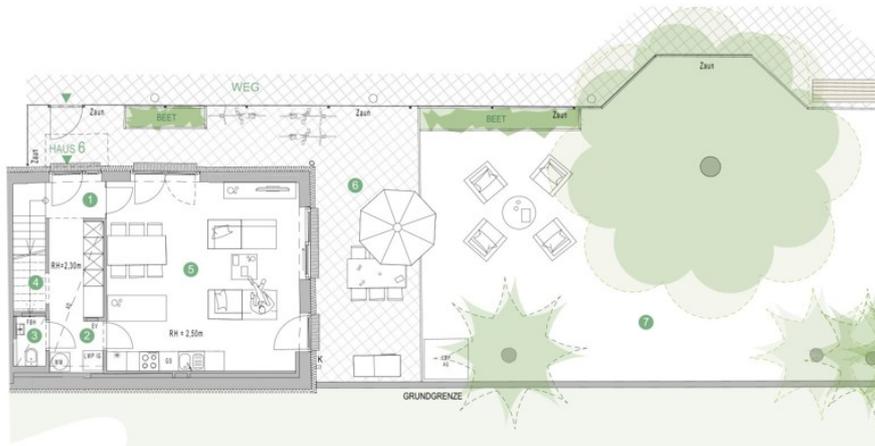
Wohnbau Gallgasse 17  
A-1130 Wien

### HAUS 6 1 MAISONNETTE AUF 3 EBENEN

Lage: Bauteil 3  
Erdgeschoss  
Dachgeschoss 1  
Dachgeschoss 2

4 Zimmer

Wohnnutzfläche: 108,80m<sup>2</sup>  
Terrasse: 41,80m<sup>2</sup>  
Garten: 196,61m<sup>2</sup>  
Terrasse: 18,02m<sup>2</sup>



GRUNDRISS EG Eingangsniveau

- |   |   |
|---|---|
| 1 VORRAUM Feinsteinzeug 8,00m <sup>2</sup>        | 5 WOHNKÜCHE Parkett 34,46m <sup>2</sup>           |
| 2 HAUSWIRTSCHAFT Feinsteinzeug 2,60m <sup>2</sup> | 6 TERRASSE Betonsteinplatten 41,80m <sup>2</sup>  |
| 3 TOILETTE Feinsteinzeug 1,53m <sup>2</sup>       | 7 GARTEN mit Beet, Rollrasen 196,61m <sup>2</sup> |
| 4 ABSTELLRAUM Feinsteinzeug 2,55m <sup>2</sup>    |   |



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

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

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

## HAUS 6<sub>2</sub> MAISONNETTE AUF 3 EBENEN

Lage: Bauteil 3  
Erdgeschoss  
Dachgeschoss 1  
Dachgeschoss 2

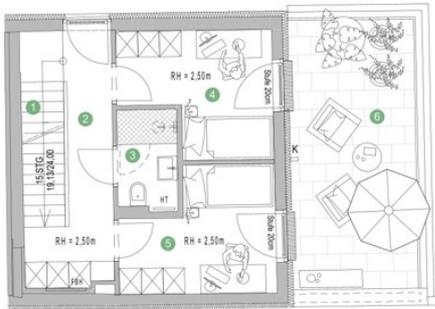
4 Zimmer

Wohnnutzfläche: 108,80m<sup>2</sup>  
Terrasse: 41,80m<sup>2</sup>  
Garten: 196,61m<sup>2</sup>  
Terrasse: 18,02m<sup>2</sup>



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

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



GRUNDRISS DG1

- 1 STIEGE Parkett
- 2 GANG Parkett 8,81m<sup>2</sup>
- 3 BAD Feinsteinzeug 3,16m<sup>2</sup>
- 4 ZIMMER Parkett 8,93m<sup>2</sup>
- 5 ZIMMER Parkett 9,02m<sup>2</sup>
- 6 TERRASSE Betonsteinplatten 18,02m<sup>2</sup>



GRUNDRISS DG2

- 7 STIEGE Parkett
- 8 VORRAUM Parkett 3,31m<sup>2</sup>
- 9 ZIMMER Parkett 20,16m<sup>2</sup>
- 10 BAD Feinsteinzeug 6,27m<sup>2</sup>

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

## Objektbeschreibung

EIN WAHRES FAMILIENPARADIES - 4 ZIMMER MAISONETTE MIT GARTEN und BALKON!  
Alles, was man sich als Familie wünscht, ist in diesem Haus verwirklicht: -eine absolute Ruhelage mit guter Infrastruktur -ein eigener uneinsehbarer Garten, in dem die Kinder spielen können und die Eltern auf der Terrasse entspannen können -ein großzügiges Entree mit ausreichend Platz für die Garderobe - einen herrlichen, hellen Wohnküchenbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse -ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen Anschluß und eigener Luftwärmepumpe -ein Gäste WC und dann im 1.Dachgeschoß 2 Zimmer mit großer Terrasse und schönem Bad und dann noch im 2.Dachgeschoß der Master Bedroom mit Luxus Bad. Welche weiteren Highlights gibt es ? - Kinderwagen- und überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof - 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 Wann wollen Sie dieses besondere Haus besichtigen? Rufen Sie mich an unter Tel: 0676/ 841 420 587 Frau S.Reischitz-Martys und vereinbaren Sie einen Termin mit mir. Wir weisen ausdrücklich auf unsere Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 MaklerG hin.