

**SONNENDURCHFLUTETE DACHGESCHOSS
MAISONETTE MIT TERRASSE IM BEGEHRTEN 19. BEZIRK
- PERFEKTE VERKEHRSANBINDUNG**



Objektnummer: 4880

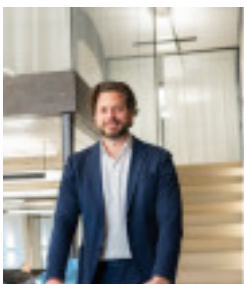
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gallmeyergasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,89 m²
Nutzfläche:	138,27 m²
Gesamtfläche:	138,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	249,10 €
USt.:	36,47 €
Provisionsangabe:	

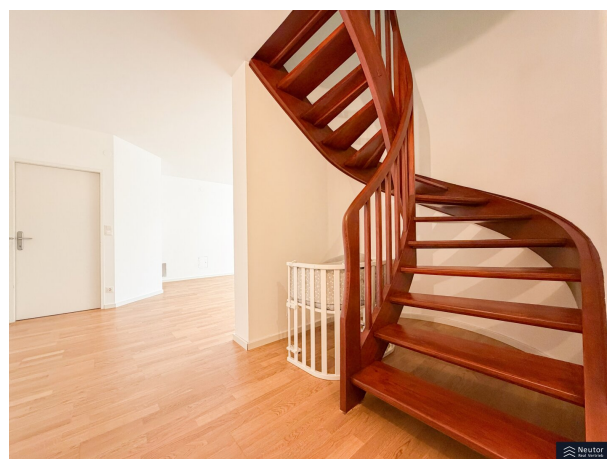
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

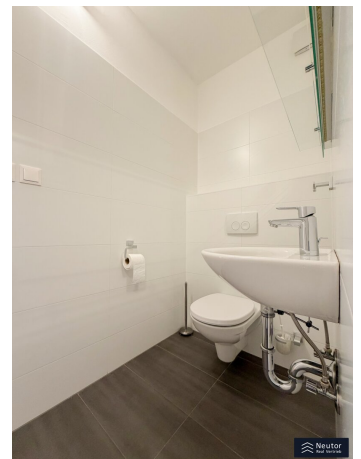


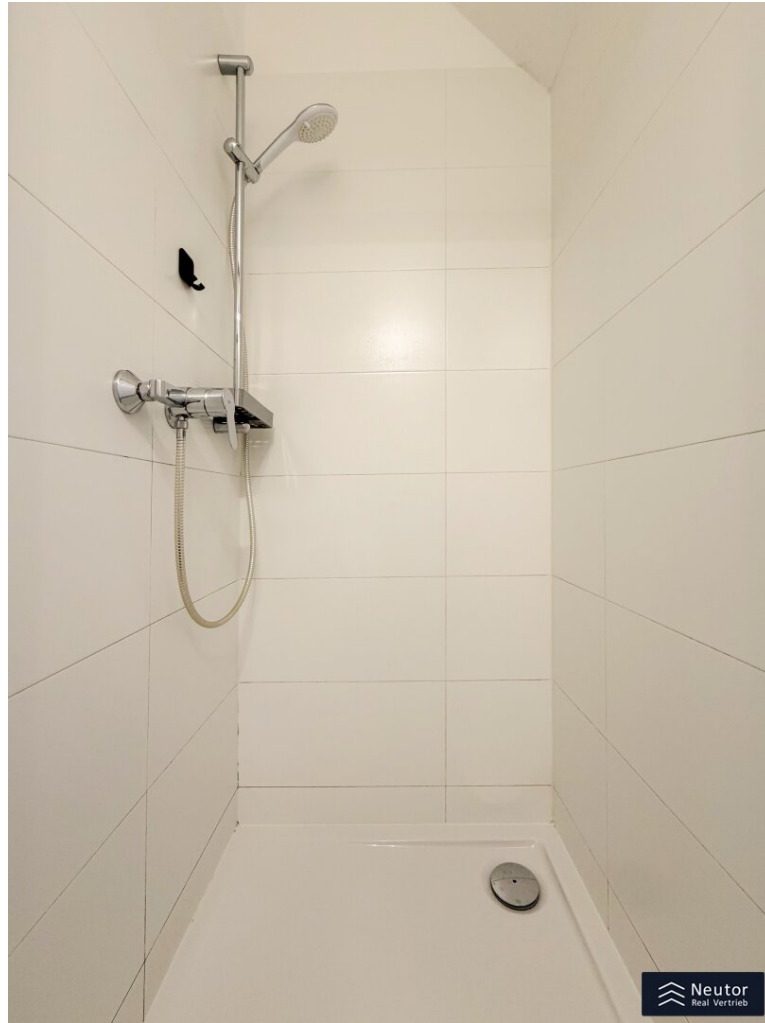
Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG





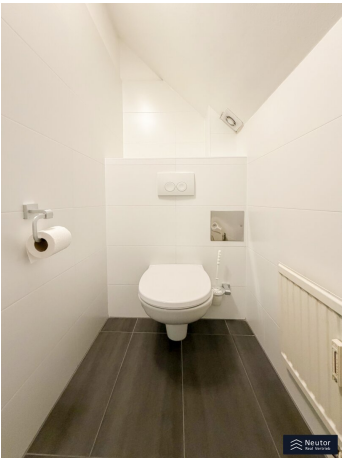


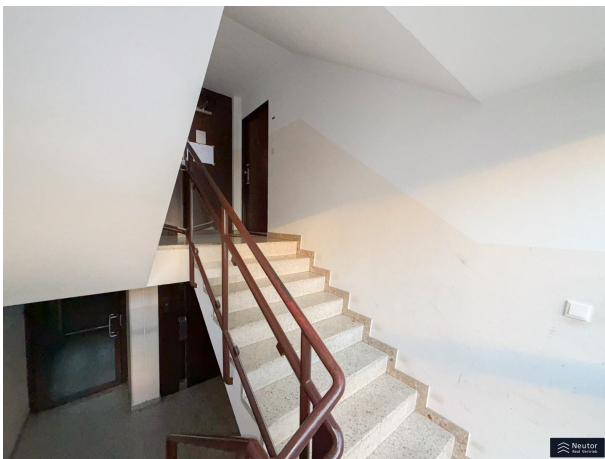




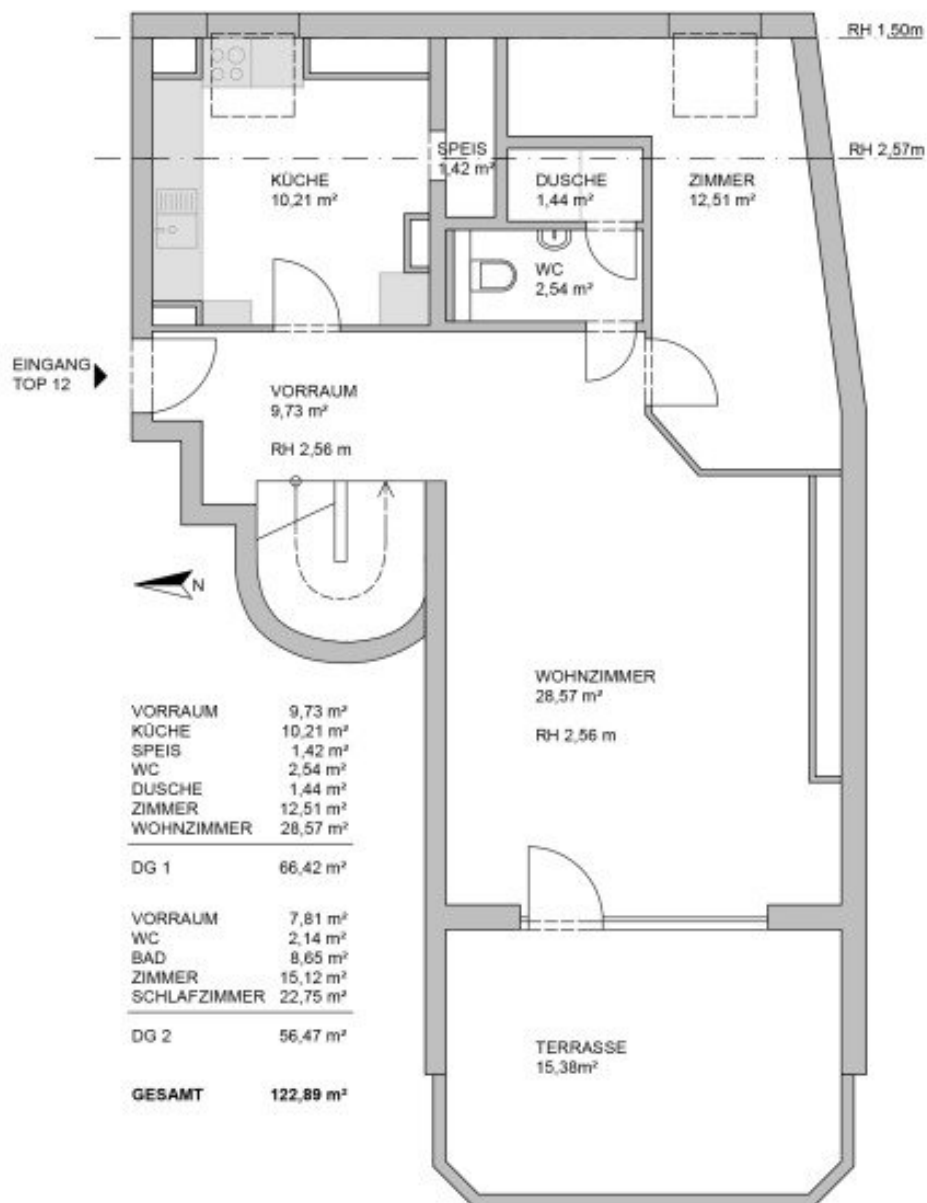


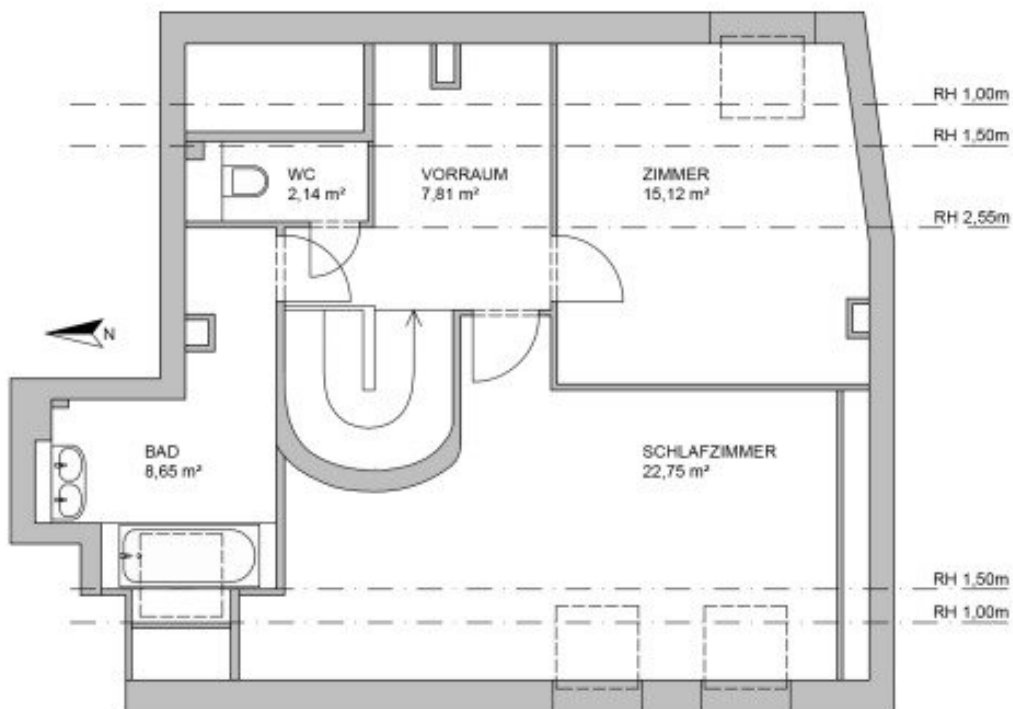












VORRAUM	9,73 m²
KÜCHE	10,21 m²
SPEIS	1,42 m²
WC	2,54 m²
DUSCHE	1,44 m²
ZIMMER	12,51 m²
WOHNZIMMER	28,57 m²
DG 1	66,42 m²

VORRAUM	7,81 m²
WC	2,14 m²
BAD	8,65 m²
ZIMMER	15,12 m²
SCHLAFZIMMER	22,75 m²
DG 2	56,47 m²
GESAMT	122,89 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 4 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Terrasse und Garagenstellplatz im Herzen des 19. Wiener Gemeindebezirk, Nähe U4 Heiligenstadt.

Eckdaten:

WFL: ca. 122,89 m²

Terrasse: ca. 15,38 m²

Zimmer: 4

Badezimmer: 2 eines mit Badewanne, eines mit Dusche

Seperate WCs: 2, eines separat, eines im Badezimmer

Stockwerk: DG

Lift: ja

Kellerabteil: ja, Nr. 8

Waschküche: ja

Trockenraum: ja

Garage: ja, Nr. 16

Beschreibung:

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette verbindet modernen Wohnkomfort, stilvolle Architektur und lichtdurchflutete Räume zu einem harmonischen Gesamterlebnis. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum. Rechts führt eine elegante Treppe in das obere Geschoss, links befindet sich die voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Geräten sowie eine praktische, direkt angrenzende Speis, ideal für Hobbyköche und alle, die zusätzlichen Stauraum schätzen. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Von hier gelangen Sie auf die westseitige Terrasse, die durch ihre Größe perfekt für gemütliche Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie ist. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als

Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Das Dusch-WC rundet die untere Etage funktional ab. Über die Wendeltreppe erreichen Sie das obere Stockwerk, das ebenfalls durch Helligkeit und ein offenes Wohngefühl überzeugt. Ein zentral gelegenes Vorzimmer verbindet zwei gut geschnittene Zimmer, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Ein separates WC sowie ein modern gestaltetes Badezimmer mit Badewanne bieten zusätzlichen Komfort. Die gesamte Wohnung besticht durch ihre charmante Raumaufteilung, klare Linienführung und große Fenster, die zu jeder Tageszeit ein angenehmes Wohlfühlambiente schaffen. Eine eigener Garagenstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und komplettiert dieses hochwertige Wohnangebot.

Kosten:

Kaufpreis: € 720.000,-

Garagenstellplatz Nr. 16: € 30.000,- verpflichtend zu erwerben

Betriebskosten: 531,81 - € inkl. Rep-Rücklage, Garage, Lift und USt.

Heizkosten: 140,18 € - inkl. USt.

WW- Kosten: 92,88 € - inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzt. USt.

Lage und Infrastruktur:

Im Herzen des 19. Wiener Gemeindebezirks vereint diese Wohnung urbanes Leben mit viel Grünflächen und gute Verkehrsanbindungen. Die Straßenbahnlinien 37, die in nur 5 Gehminuten erreichbar ist, und Linie D, die Sie in etwa 8 Minuten erreichen, beide ermöglichen eine flexible und schnelle Mobilität innerhalb Wiens. Ergänzt wird das Angebot durch den Bahnhof Heiligenstadt ist in nur etwa 13 Gehminuten erreichbar und bietet mit den Linien U4, S40, S45, 5B, 10A, 11A, 38, 39A, REX4, R40, 142 und 400 eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie an beliebte Ausflugsziele wie den Kahlenberg oder sogar nach Tschechien. Für die alltäglichen Besorgungen stehen Supermärkte, Bäckereien und Apotheken Fußläufig in nur 4-10 Gehminuten zur Verfügung. Für Freizeit und Erholung sorgen der Wertheimspark, der Sagatypark sowie der Heiligenstädter Park, ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen. An heißen Tagen bietet das nahegelegene Döblinger Bad eine Abkühlung. Diese Lage verbindet perfekte Infrastruktur, schnelle

Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität, ideal für alle, die das Beste aus Stadtleben und Natur genießen möchten.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap