

**Moderne, helle & großzügige 4-Zimmer-Wohnung | 2,7 m  
Raumhöhe | TOP Grundriss | privater Balkon |  
Garagenstellplatz optional**



**Objektnummer: 512**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gallgasse 44
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	191,65 €
USt.:	19,17 €
Provisionsangabe:	

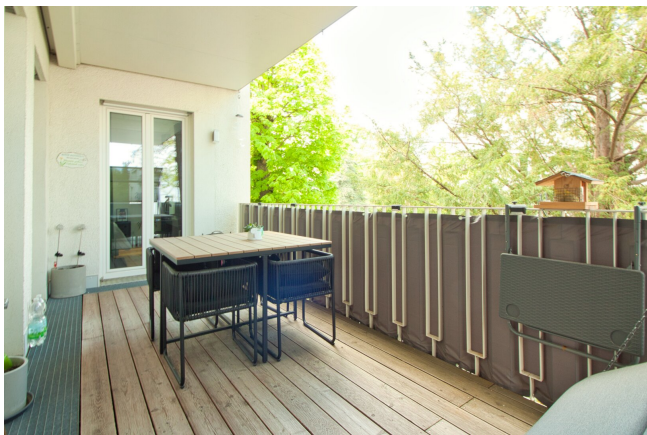
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

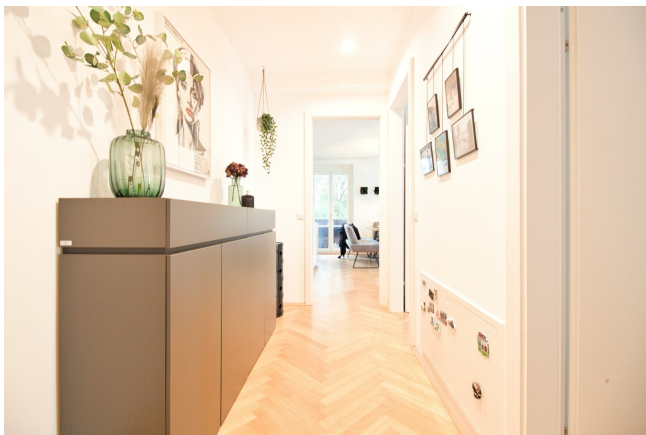
## Ihr Ansprechpartner

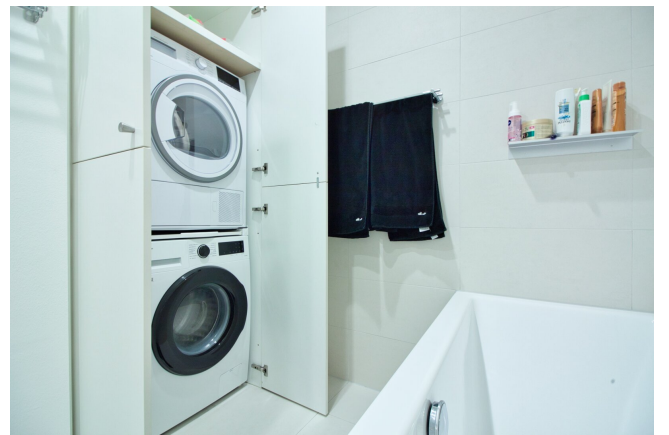


**Mag. (FH) Markus Verner**

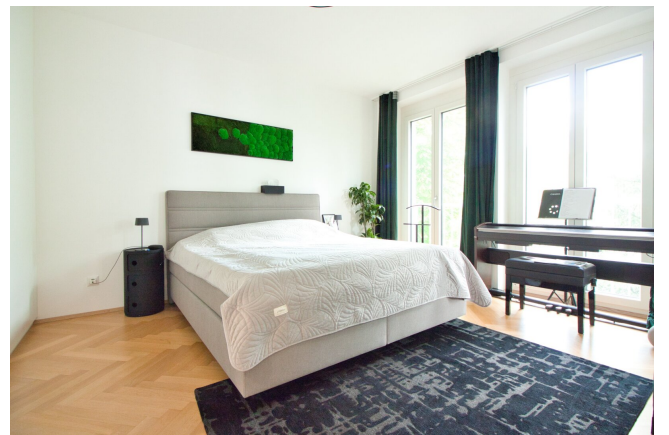
IMPULS Immobilien





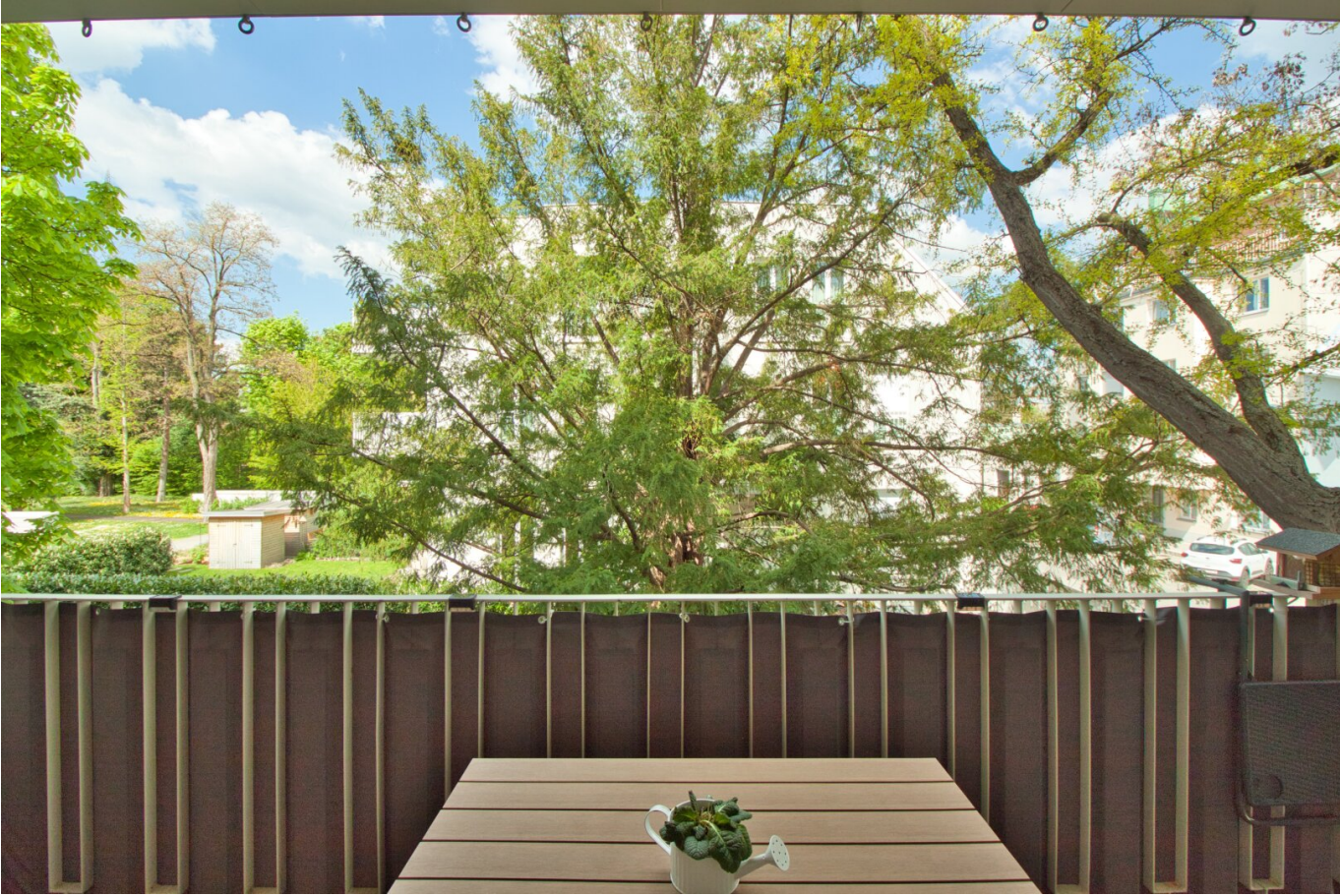






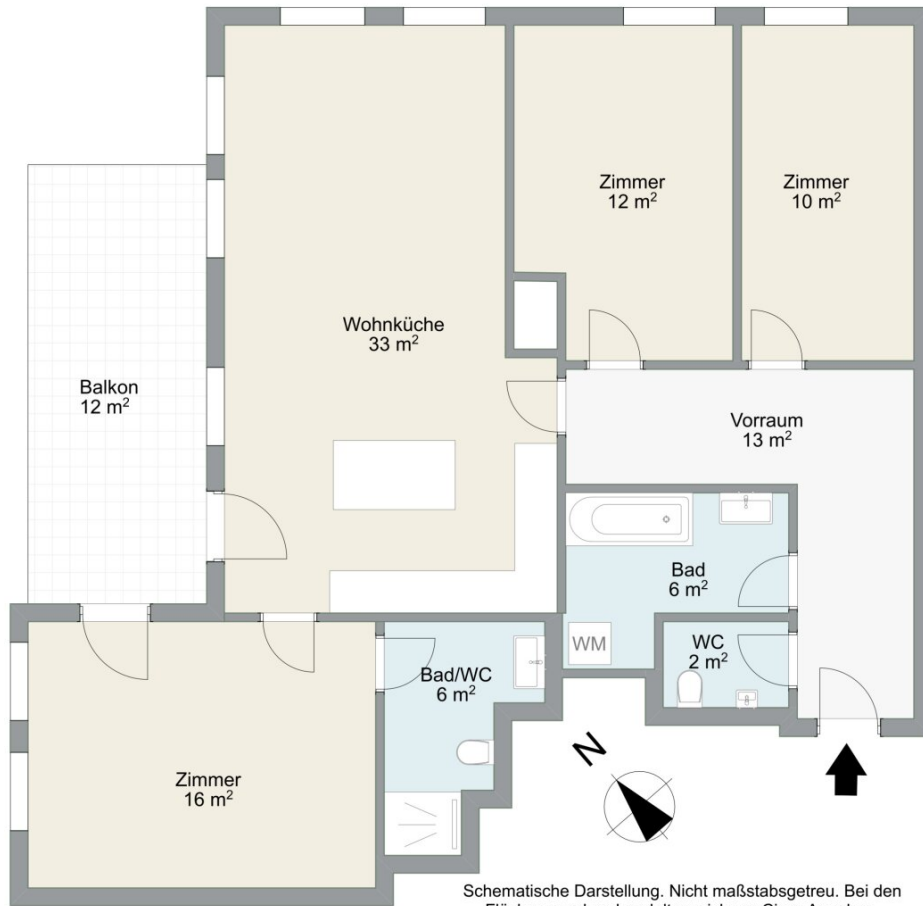












Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Moderne, helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2,7 m Raumhöhe, Top Grundriss und privatem Balkon**

### HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser wunderschönen, großzügigen und angenehm privaten Wohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – Hietzing.

Mit unserem **3D-Rundgang** laden wir Sie ein, die Wohnung bereits vorab digital zu entdecken und sich bei einer virtuellen Besichtigung einen ersten, realitätsnahen Eindruck zu verschaffen:

[>> 3D-Rundgang <<](#)

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschinenanschluss & Badewanne
- 2. Badezimmer mit Waschtisch, Dusche & WC
- separates WC mit Handwaschbecken
- großzügiger Wohnbereich mit offener, bereits voll ausgestatteter Küche
- Schlafzimmer

- 2 weitere Zimmer
- privater Balkon
- großes Kellerabteil

Diese **lichtdurchflutete, moderne Wohnung** vereint eine der begehrtesten Lagen in **Hietzing** mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Wohnkomfort – **zentral erreichbar und dennoch angenehm privat**.

Edler **Fischgrät-Parkett**, stilvolle Fliesenböden, **Fußbodenheizung** sowie eine elegante, abgehängte Decke mit **dimmbaren Spots** (warm bis kaltweiß einstellbar) schaffen ein stimmiges Wohnambiente. **Überhohe Türen** und eine **elektrische Außenbeschattung** unterstreichen den modernen, gehobenen Charakter dieser Immobilie.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Neubau aus dem Jahr 2012 und verfügt über rund **100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**, ergänzt durch einen **ca. 12 m<sup>2</sup> großen Balkon** sowie ein **großzügiges Kellerabteil** mit Stromanschluss und praktischen Regalsystemen.

Bereits beim Eintreten über die Sicherheitseingangstüre empfängt Sie ein einladender **Vorraum** mit einer maßgefertigten Garderobe. Linker Hand befindet sich ein **separates WC** mit Handwaschbecken, daneben ein geschmackvoll ausgestattetes **Badezimmer** mit Badewanne und Einbauschränk mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Zwei gut geschnittene Zimmer mit ca. **10 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup>** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund **33 m<sup>2</sup> große Wohnbereich**: offen, hell und vielseitig gestaltbar. Hier lassen sich Wohnen, Essen und Leben harmonisch vereinen. Die **hochwertige EWE-Küche** ist bereits integriert und mit **Keramikplatte, Siemens-Geräten sowie einem Liebherr-Einbaukühlschränk** ausgestattet – funktional und stilvoll zugleich.

Vom Wohnbereich sowie vom angrenzenden **ca. 16 m<sup>2</sup> großen Master-Bedroom** gelangen Sie auf den **privaten Balkon** mit Blick in den begrünten Innenhof. Umgeben von alten, gewachsenen Bäumen bietet dieser **auf ca. 12 m<sup>2</sup> eine geschützte, private Outdoor-Oase**.

Das Master-Bedroom überzeugt zusätzlich mit einem **eigenen Bad en suite** inklusive Dusche, Waschtisch und WC – ein komfortabler Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Eine **Raumhöhe von ca. 2,70 m** sorgt für ein großzügiges Wohngefühl. Beheizt wird die Wohnung über eine **Gaszentralheizung**.

Ein **Garagenstellplatz** kann optional – je nach Bedarf – um **€ 40.000,-** erworben werden.

## ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich im **begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing**, in angenehm ruhiger Lage und **gepflegter Nachbarschaft**. Die Ausrichtung sowohl zur **verkehrsarmen Gallgasse** als auch in den **begrünten Innenhof** sorgt für eine besonders entspannte Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre.

Die **öffentliche Anbindung** ist ausgezeichnet: Die in wenigen Gehminuten erreichbare **S-Bahn-Station (S80)** verbindet Sie rasch mit **Wien Hütteldorf (U4)** oder Wien Meidling (U6, Badnerbahn, diverse Regionalzüge), Wien Hauptbahnhof (U1, diverse Regionalzüge) oder weiter nach Simmering/Aspern und damit direkt mit dem Wiener Stadtzentrum. Zusätzlich verkehren mehrere **Buslinien (56A, 56B)** sowie **Straßenbahnlinien (10, 52, 60, 62)** in unmittelbarer Umgebung und bieten eine flexible Mobilität in alle Richtungen.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum **Lainzer Tiergarten**: Einer der Eingänge liegt nur etwas mehr als **einen Kilometer** entfernt. Das einstige kaiserliche Jagdgebiet zählt heute zu den **schönsten und weitläufigsten Naturarealen Wiens** und begeistert mit **kilometerlangen Wander- und Laufstrecken, idyllischen Waldlandschaften und beeindruckenden Ausblicken**. Beliebte Ausflugsziele wie die **Hermesvilla** sowie großzügige Wiesenflächen schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Grünen – ein Rückzugsort, der Natur, Ruhe und Freizeitqualität auf höchstem Niveau vereint.

Auch die **Nahversorgung** lässt keine Wünsche offen: eine BILLA Filiale befindet sich nur 500 m entfernt, ebenso wie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Banken, Postfilialen sowie das Hietzinger Bad**. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diese Lage besonders attraktiv.

## KLINGT INTERESSANT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:0650/8566764) zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <300m

Apotheke <700m

Klinik <325m

Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <525m

Universität <2.575m

Höhere Schule <3.800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <2.650m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <425m

Polizei <1.225m

### **Verkehr**

Bus <325m

U-Bahn <2.700m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <925m

Autobahnanschluss <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap