



Gallitzinstraße 72
1160 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.



GALLITZINSTRASSE 72 / TOP 2

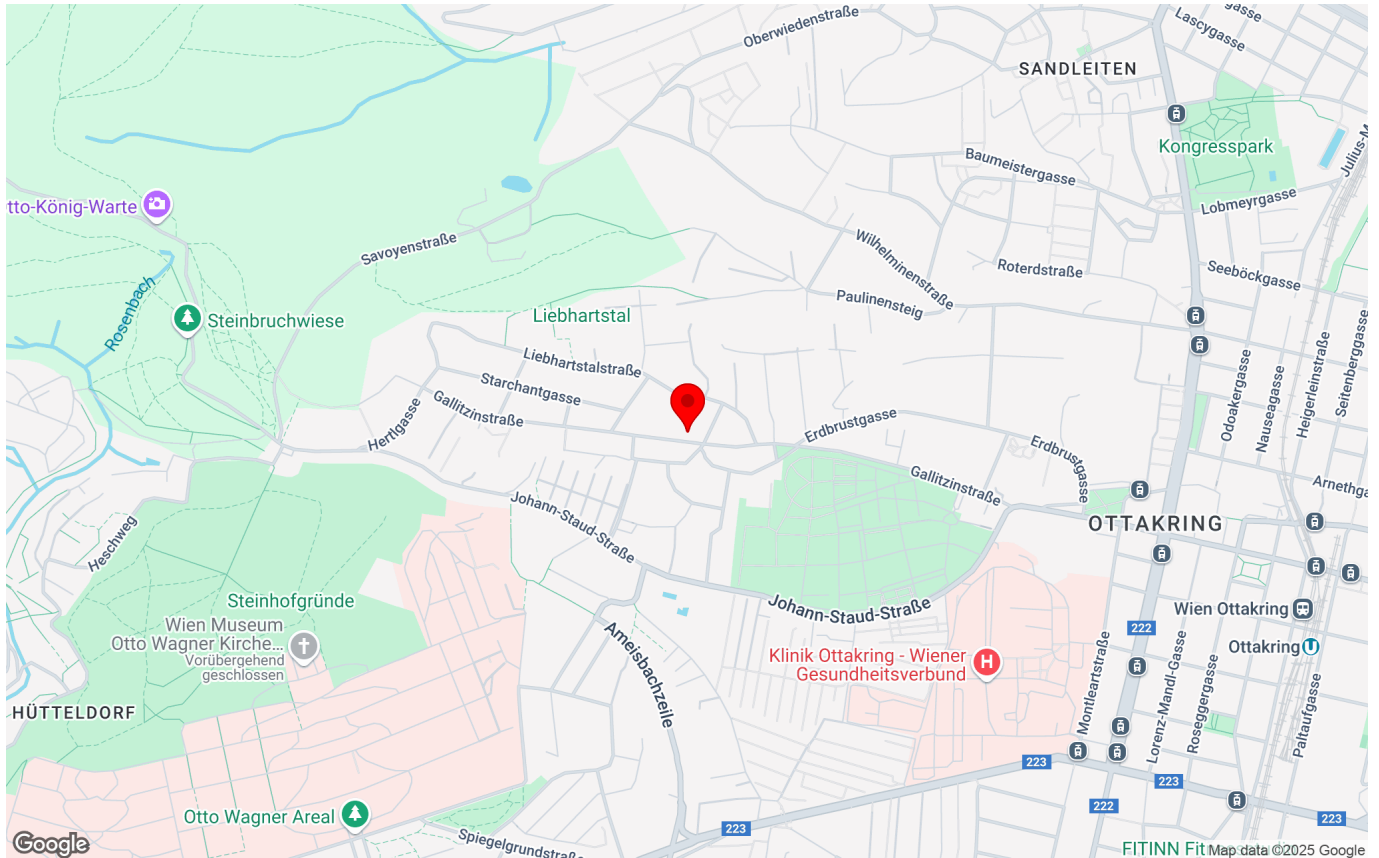
1160 Wien



QUALITY LIVING AM MALERISCHEN GALLITZINBERG.

Objektnummer:	12541
Anzahl Zimmer:	4
Wohnfläche:	117,98 m²
Kaufpreis:	886.600,00 €
Status:	Im Bau

LAGE



PROJEKTbeschreibung

Wohnen in herrlicher Grünruhelage, großzügige Freiflächen und hochwertige Ausstattung.

Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

In herrlicher Grünruhelage am Fuße des Gallitzinbergs in der Gallitzinstraße 72 in 1160 Wien entsteht ein qualitätsvoller Neubau von Raiffeisen WohnBau.

In einer der attraktivsten Wohngegenden Ottakrings entstehen 16 freifinanzierte Eigentumswohnungen zwischen ca. 49 und 129 m². Alle Wohneinheiten werden über großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten verfügen, die dazu einladen die Seele baumeln zu lassen. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut – die Buslinie 45A ist fußläufig erreichbar und führt direkt zur U3 Station Ottakring, zur Schnellbahn S45 sowie zur Straßenbahnlinie 44.

In der **hauseigenen Tiefgarage** stehen gesamt 13 komfortable Einzelstellplätze zur Verfügung. Der Kaufpreis eines

Stellplatzes beträgt zusätzlich ab EUR 37.000,- (Eigennutzer).

Der Baukörper ist von der Wohnstraße abgerückt und gliedert sich harmonisch in die Umgebung ein. Beheizt wird das Gebäude mit einer umweltfreundlichen Erdwärmepumpe, die zusätzlich im Sommer für eine leichte Temperierung der Wohnungen eingesetzt wird. Die Wohnungen selbst werden hochwertig ausgestattet und mit Echtholz-Fertigparkett, edlen Sanitäreanlagen und nicht zuletzt durchdachten Grundrissen dafür sorgen, dass die eigenen vier Wände zu einer Wohlfühloase werden.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Visualisierung: Symbolbild - Planungsänderungen vorbehalten! © JamJam



WOHNUNGSBESCHREIBUNG

1160 Wien, Gallitzinstraße 72 | Quality Living am malerischen Gallitzinberg | Wohnen in herrlicher Grünruhelage | 16 Wohnungen zwischen ca. 50 und 120 m² | freifinanzierte Eigentumswohnungen | großzügige Freiflächen | hochwertige Ausstattung | Visualisierung: © JamJam | wohnen.einfach.machen. | www.raiffeisen-wohnbau.at

KUNST & WOHNEN

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die neuen Immobilienprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines via Jury ausgewählten Künstlers, welches im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und der Geschichte entsteht. Die Installationen, vorrangig im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen und heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen.

ECKDATEN

Objektart:	Wohnung
Vertragsart:	Kaufobjekt
Baujahr:	2025
Anzahl Zimmer:	4
Wohnfläche:	117,98 m²
Balkonfläche:	15,69 m²
Terrassenfläche:	10 m²
Gartenfläche:	29,85 m²
Keller:	4,8 m²
Stockwerk:	EG
Bäder:	2
WC:	1
Böden:	Fliesen, Parkett
Heizung:	Fußbodenheizung

KOSTEN

Kaufpreis:	886.600,00 €
zuzügl. Kaufnebenkosten	

AUSSTATTUNG

Fliesen, Parkett, Erdwärme, Fußbodenheizung, Tiefgarage, Fahrradraum, Gartennutzung, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz

ENERGIEAUSWEIS

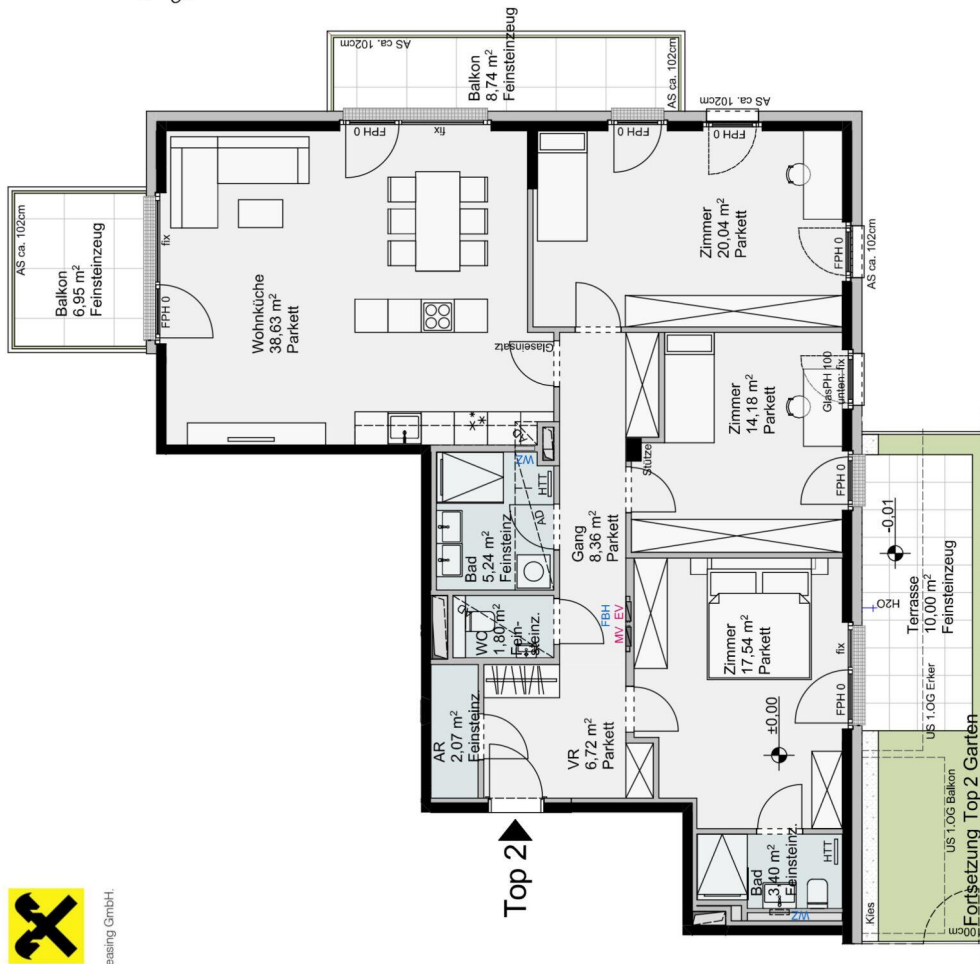
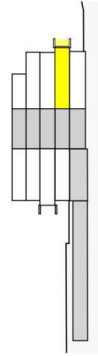
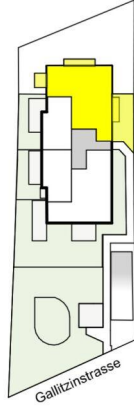
Heizwärmebedarf:	B 28 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,67



**Raiffeisen
WohnBau**

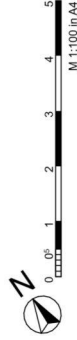
Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

**GALLITZINSTRASSE 72
A-1160 WIEN**



Top 2

- | | | | |
|-----|--------------------------------------|----|-----------------|
| AD | Abgehängte Decke (Höhe UK ca. 230cm) | MV | Medienverteiler |
| AS | Absürzsicherung | PH | Parapetenhöhe |
| EV | Elektronik | UK | Unterkannte |
| FBH | Fußbodenheizungsverteiler | W | Wand |
| HTT | Handtuchtrockner | VS | Verbleib |
| | | WZ | Wasserszähler |



Top 2

4 ZIMMER

Erdgeschoss

WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 117,98 m²
Garten	ca. 29,85 m ²
Terrasse	ca. 10,00 m ²
Balkon	ca. 15,68 m ²
Kellerabteil	ca. 4,80 m ²
Raumhöhe	ca. 2,50 m



architektur mossburger.
A-1120 Wien Niederhofstraße 26/4

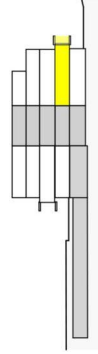
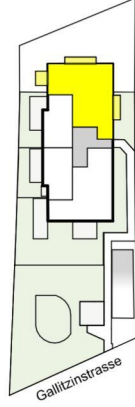
Einfriedungen sind nicht Gegenstand des Vortrages und dienen nur als Vorschub. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohabmessungen und nicht für die Beauftragung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Papieren nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe), Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



**Raiffeisen
WohnBau**

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

**GALLITZINSTRASSE 72
A-1160 WIEN**



- | | | | |
|-----|--|----|-----------------|
| AD | Abgehängte Decke
(Höhe UK ca. 230 cm) | MV | Medienverteiler |
| AS | Absurzsicherung | PH | Parapetenhöhe |
| EV | Elektronenverteiler | UK | Unterkannte |
| FBH | Fußbodenheizungsverteiler | VF | Ventilator |
| HTT | Handtuchtrockner | VS | Verschluss |
| | | WZ | Wasserzähler |



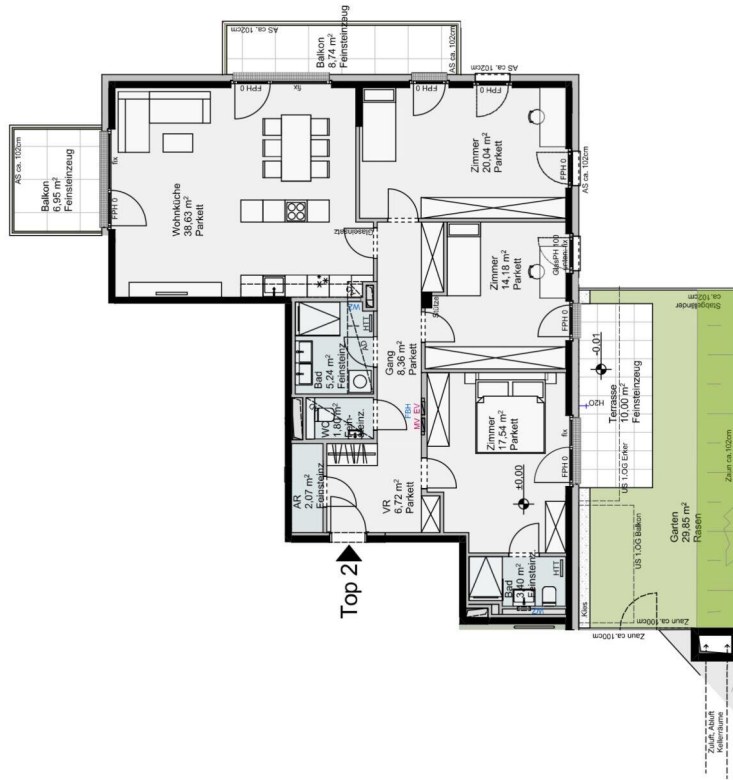
0 1 2 3 4 5
M 1:150 in A4

Planstand 2024-10-16
Plannr: 718 7 202 F

4 ZIMMER Top 2 Garten

Erdgeschoss

WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 117,98 m²
Garten	ca. 29,85 m ²
Terrasse	ca. 10,00 m ²
Balkon	ca. 15,68 m ²
Kellerabteil	ca. 4,80 m ²
Raumhöhe	ca. 2,50 m



architekt mossburger.
A-1120 Wien Niederhofstraße 26/4

Einfichtungen sind nicht Gegenstand des Vortrages und dienen nur als Vorschub. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in dem Planen vorhandenen Abmessungen sind Rohabmaße und nicht für die Beauftragung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Papieren nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe), Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

IMPRESSIONEN



IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Mag. Irene Kueß

Telefon: **+43 664 8875-8304**

E-Mail: **irene.kuess@raiffeisen-wohnbau.at**

Verkauf direkt vom Bauträger.



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen-Leasing GmbH.



Raiffeisen WohnBau

Mooslackengasse 12, 1190 Wien

Adamgasse 7a, 6020 Innsbruck

Telefon: **+43 1 716 01-8241**

E-Mail: **immobilien@raiffeisen-wohnbau.at**

Web: **www.raiffeisen-wohnbau.at**