



Gallitzinstraße 72  
1160 Wien

**Qualität, auf die Sie bauen können.**



# GALLITZINSTRASSE 72 / TOP 4

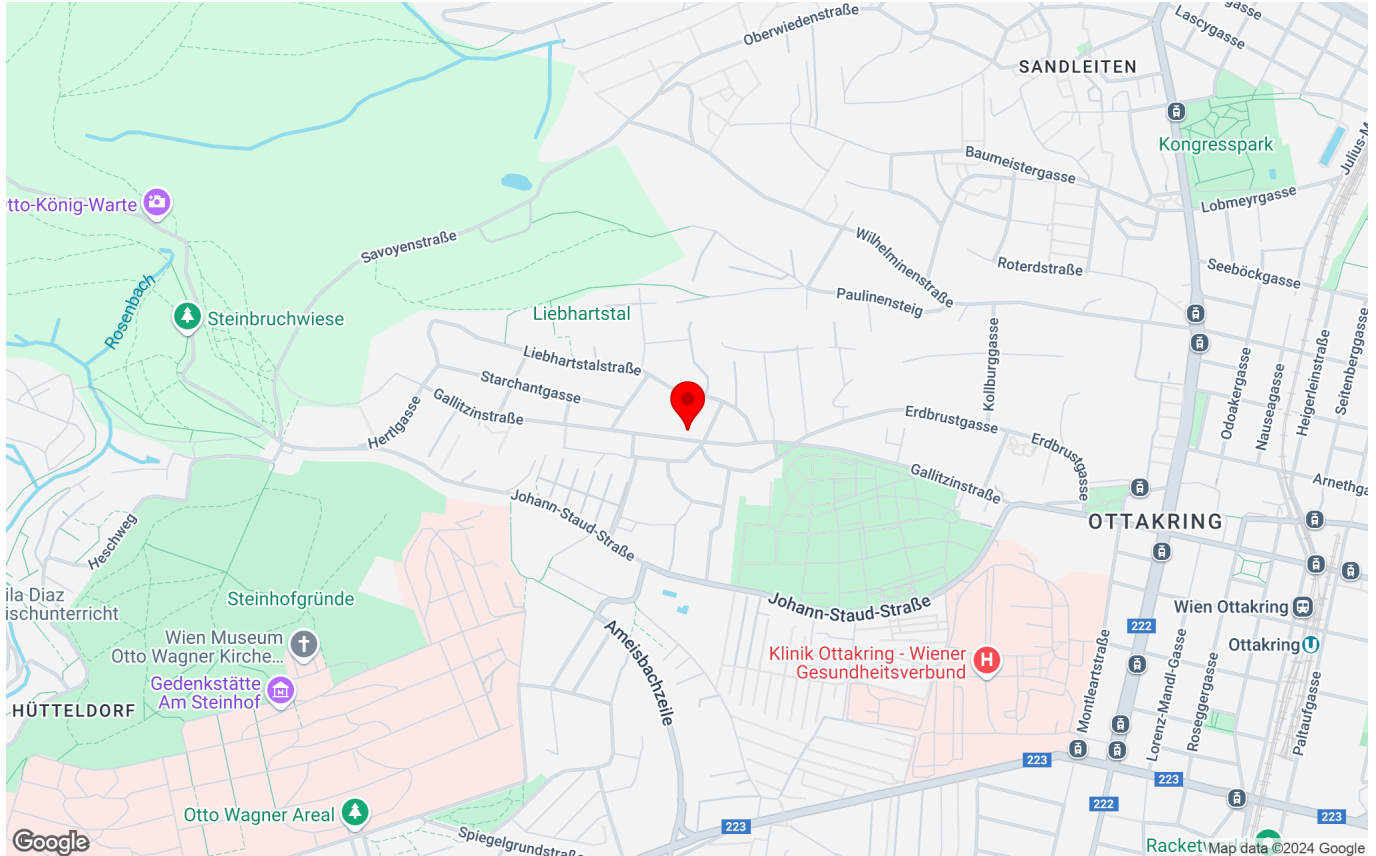
1160 Wien



## QUALITY LIVING AM MALERISCHEN GALLITZINBERG.

Objektnummer:	<b>12528</b>
Anzahl Zimmer:	<b>2</b>
Wohnfläche:	<b>50,63 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>422.600,00 €</b>
Status:	<b>Im Bau</b>

## 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. 50 und 120 m<sup>2</sup>. Alle Wohneinheiten werden über großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten verfügen, die dazu einladen die Seele baumeln zu lassen. Die hauseigene Tiefgarage wird für 13 komfortable Einzelstellplätze Platz bieten. Aber auch der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – die Buslinie 45A ist fußläufig erreichbar und führt direkt zur U3 Station Ottakring, zur Schnellbahn S45 sowie zur Straßenbahnlinie 44.

Der Baukörper ist von der Wohnstraße abgerückt und gliedert sich harmonisch in die Umgebung ein. Beheizt wird das Gebäude mit einer umweltfreundlichen Sole-Wasser-Wärmepumpe und Tiefenbohrungen, die zusätzlich im Sommer für eine leichte Temperierung der Wohnungen eingesetzt wird. Die Wohnungen selbst werden hochwertig ausgestattet und mit Echtholz-Fertigparkett, edlen Sanitäranlagen 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 m<sup>2</sup> | freifinanzierte Eigentumswohnungen | großzügige Freiflächen | hochwertige Ausstattung | Visualisierung: © JamJam | wohnen.einfach.machen. | [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://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:	<b>Wohnung</b>
Vertragsart:	<b>Kaufobjekt</b>
Baujahr:	<b>2025</b>
Anzahl Zimmer:	<b>2</b>
Wohnfläche:	<b>50,63 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>18,87 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche:	<b>30,44 m<sup>2</sup></b>
Keller:	<b>4,83 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk:	<b>EG</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Böden:	<b>Fliesen, Parkett</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>

## KOSTEN

---

Kaufpreis:	<b>422.600,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

---

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

## ENERGIEAUSWEIS

---

Heizwärmebedarf:	<b>B 28 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE:	<b>A+ 0,67</b>

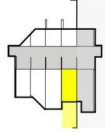
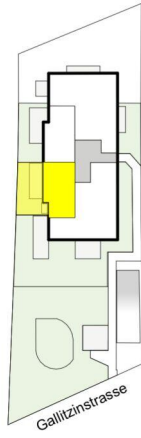




**Raiffeisen WohnBau**

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

**GALLITZINSTRASSE 72**  
**A-1160 WIEN**



- EV Elektroverteiler
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- FH Feinprüfbockner
- MV Messgerät
- WZ Wasserrähler
- PH Parapethöhe
- UK Unterkante
- US Untersicht
- VR Vorraum



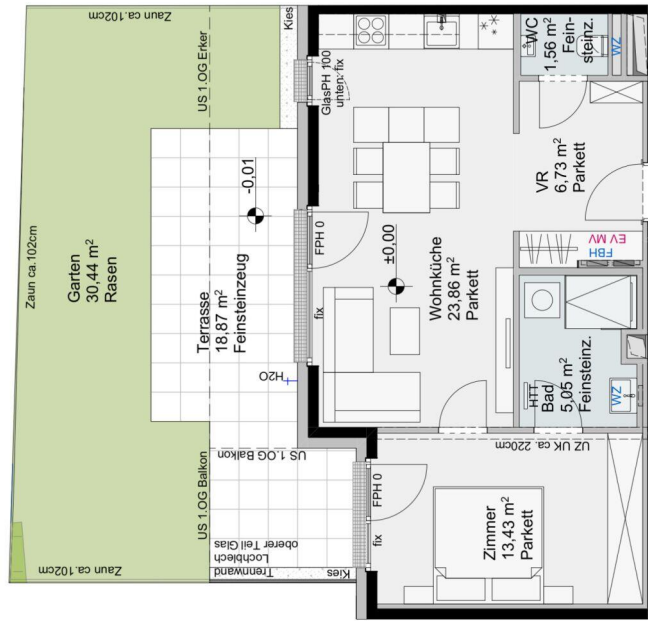
Planstand 2024-08-19  
Plannr: 718 7 204 F

## Top 4

**2 ZIMMER**

Erdgeschoss

<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>ca. 50,63 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 30,44 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 18,87 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 4,83 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,50 m



## Top 4



architekt **mossburger.**  
A-1120 Wien Niederhofstraße 26/4

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen (auch Bau- und Ausstattungsbeschreibung). Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohabmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen 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**