



Gallitzinstraße 72  
1160 Wien

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

# GALLITZINSTRASSE 72 / TOP 5

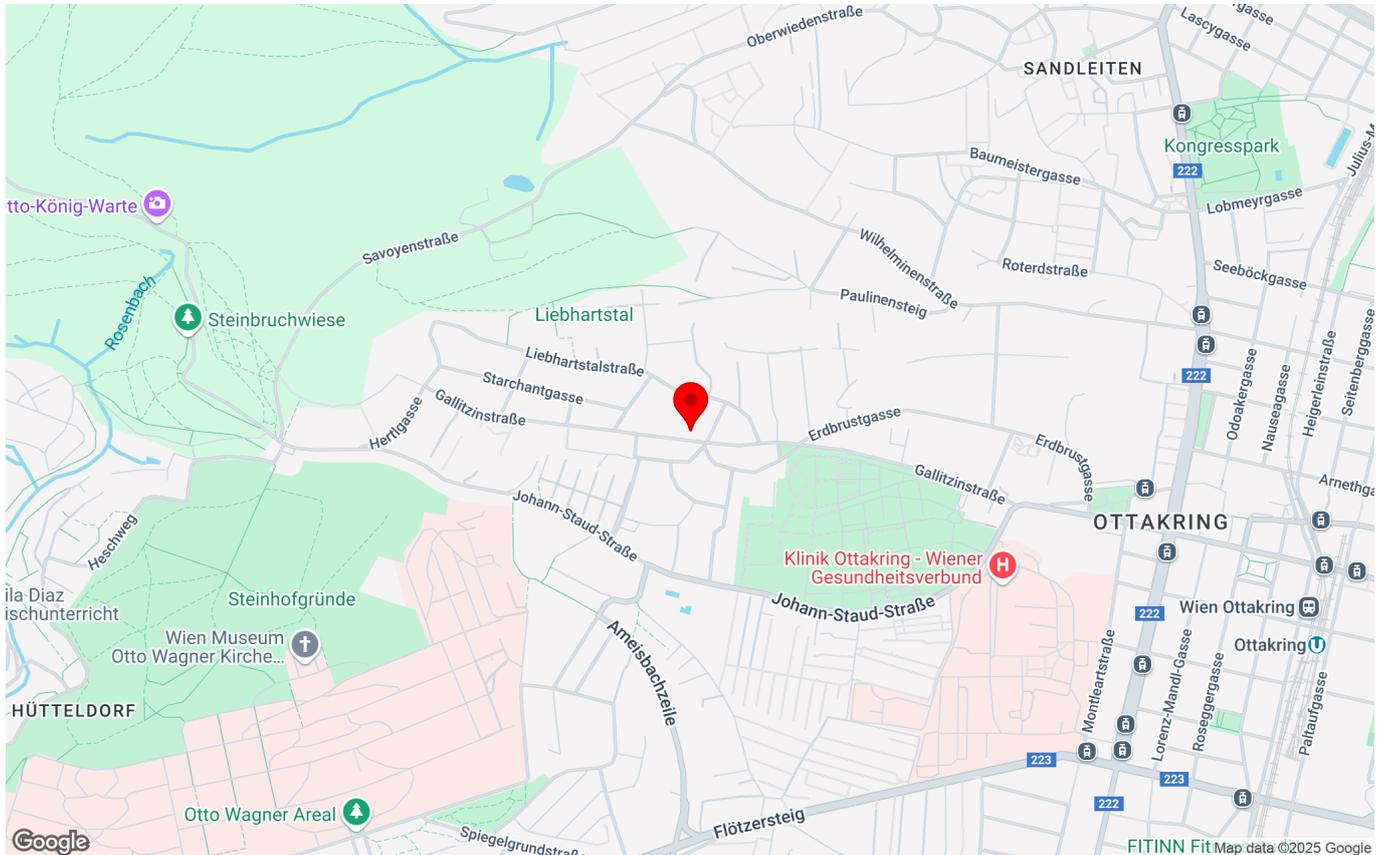
1160 Wien



## QUALITY LIVING IN BEAUTIFUL GALLITZINBERG.

Property number:	<b>12529</b>
Number of rooms:	<b>4</b>
Living area:	<b>105.63 m<sup>2</sup></b>
Purchase Price:	<b>€917,500.00</b>
Status:	<b>Im Bau</b>

## LOCATION



## PROJECT DESCRIPTION

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 qualitätvoller Neubau von Raiffeisen WohnBau.

In einer der attraktivsten Wohngegenden Ottakrings entstehen 16 freifinanzierte und exklusive Eigentumswohnungen zwischen ca. 51 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. Darüberhinaus lädt ein attraktiver Gemeinschaftsgarten zum Verweilen ein.

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 über eine wohlige Fußbodenheizung, 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.

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.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Visualisierung: Symbolbild - Planungsänderungen vorbehalten! © JamJam



## APARTMENT DESCRIPTION

1160 Wien, Gallitzinstraße 72 | Quality Living am malerischen Gallitzinberg | Wohnen in herrlicher Grünruhelage | 16 Wohnungen zwischen ca. 51 und 120 m<sup>2</sup> | freifinanzierte Eigentumswohnungen | großzügige Freiflächen | hochwertige

Ausstattung | Visualisierung: © JamJam | [wohnen.einfach.machen.](http://wohnen.einfach.machen.) | [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)



## ARTS & LIVING

---

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.

## KEY DATA

---

Property type:	<b>Apartment</b>
Contract type:	<b>Property for sale</b>
Construction year:	<b>2025</b>
Number of rooms:	<b>4</b>
Living area:	<b>105.63 m<sup>2</sup></b>
Terrace area:	<b>36.37 m<sup>2</sup></b>
Garden area:	<b>182.89 m<sup>2</sup></b>
Basement:	<b>5.02 m<sup>2</sup></b>
Floor:	<b>EG</b>
Bathrooms:	<b>2</b>
Restroom:	<b>2</b>
Floors:	<b>tiles, parquet</b>
Heating:	<b>underfloor heating</b>

## COSTS

---

Purchase Price:	<b>€917,500.00</b>
excluding ancillary expenses	

## AMENITIES

---

tiles, parquet, geothermal energy, underfloor heating, basement garage, bicycle storeroom, garden use, fiber optic connection, external sun protection, double glazing windows, children playground (indoor / outdoor)

## ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

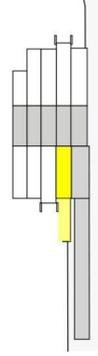
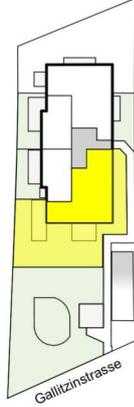
---

Thermal energy required: **B 28 kWh/m<sup>2</sup>a**

Energy efficiency rating: **A+ 0.67**

# VERKAUFSPLAN TOP 05

**GALLITZINSTRASSE 72**  
A-1160 WIEN



- AR Abstellraum
- EV Elektroverteiler
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- HTT Handtuchtrockner
- MV Medienverteiler
- PH Parapethöhe
- US Untersicht
- WZ Warmraum
- WZ Wasserzähler



Planstand 2025-03-06  
Plannr. 7187 205.1

## Top 5

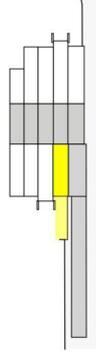
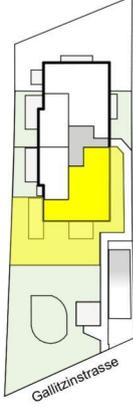
4 ZIMMER	Erdgeschoss
WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 105,43 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Garten	ca. 182,89 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 36,37 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 5,02 m <sup>2</sup>
Raumhöhe Kellerabteil	ca. 2,26-2,30 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Kisten und Materialien unverbindlich. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorfindbaren Abmessungen sind Rohabmessungen, also ohne Berücksichtigung von Bauteildicken. Die Abmessungen sind einschließlich Wandabgaben sind technischen Änderungen vorbehalten. Abgangänge Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie; Änderungen vorbehalten.

**VERKAUFSPLAN TOP 05 GARTEN**

GALLITZINSTRASSE 72  
A-1160 WIEN



- AR Abstellraum
- EV Elektroverteiler
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- HTT Handtuchhaken
- MV Medienverteiler
- PH Parapethöhe
- US Untersicht
- VR Veranda
- WZ Wasserzähler



M 1:150 in A4  
Planstand 2025-03-06  
Plannr. 7187 205.1

**4 ZIMMER Top 5 Garten**

- Erdgeschoss
- WOHNNUTZFLÄCHE ca. 105,43 m<sup>2</sup>
- Raumbhöhe ca. 2,50 m
- Garten ca. 182,89 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 36,37 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 5,02 m<sup>2</sup>
- Raumbhöhe Kellerabteil ca. 2,26-2,30 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Kotten und Materialien unverbundlich. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorfindbaren Abmessungen sind Rohabmaße, also ohne Wandstärke, Fenster- und Türschwelle, sowie ohne Einbauten. Die hier angegebenen Abmessungen sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich. Alle Abmessungen sind nach den im Projekt vereinbarten Maßangaben sind technischen Änderungen vorbehalten. Abgrenzungen Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumböhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

## IMPRESSIONS

---



## YOUR CONTACT PERSON:

---

**Frau Mag. Irene Kueß**

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

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



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**