



Gallitzinstraße 72
1160 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.



GALLITZINSTRASSE 72 / TOP 11

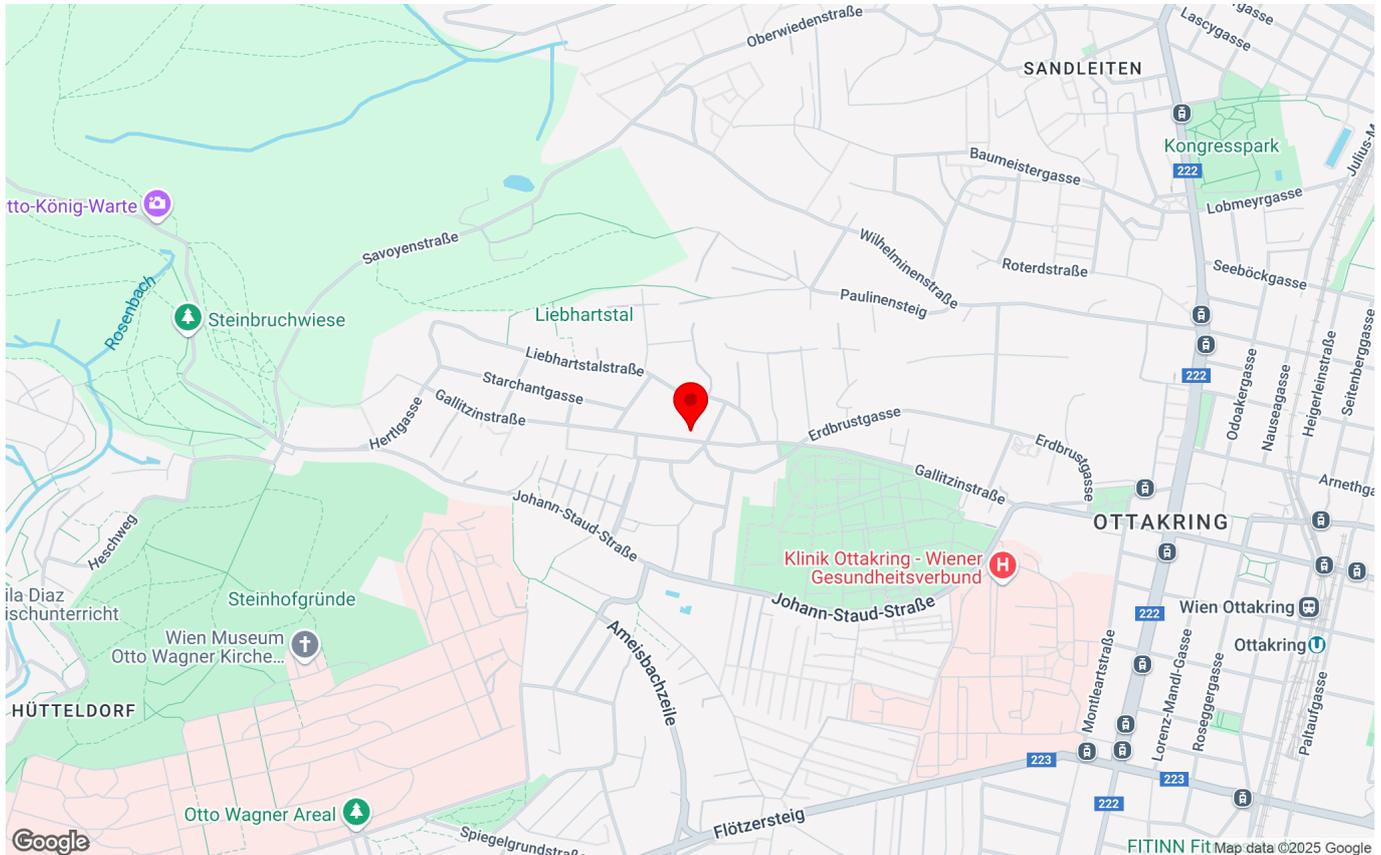
1160 Wien



QUALITY LIVING AM MALERISCHEN GALLITZINBERG.

Objektnummer:	12535
Anzahl Zimmer:	3
Wohnfläche:	77,3 m²
Kaufpreis:	688.200,00 €
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 qualitätvoller Neubau von Raiffeisen WohnBau.

In einer der attraktivsten Wohngegenden Ottakrings entstehen 16 freifinanzierte und exklusive Eigentumswohnungen zwischen ca. 51 und 120 m². 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



WOHNUNGSBESCHREIBUNG

1160 Wien, Gallitzinstraße 72 | Quality Living am malerischen Gallitzinberg | Wohnen in herrlicher Grünruhelage | 16 Wohnungen zwischen ca. 51 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:	3
Wohnfläche:	77,3 m²
Terrassenfläche:	11,06 m²
Keller:	4,77 m²
Stockwerk:	1. DG
Bäder:	1
WC:	1
Böden:	Fliesen, Parkett
Heizung:	Fußbodenheizung

KOSTEN

Kaufpreis:	688.200,00 €
zuzügl. Kaufnebenkosten	

AUSSTATTUNG

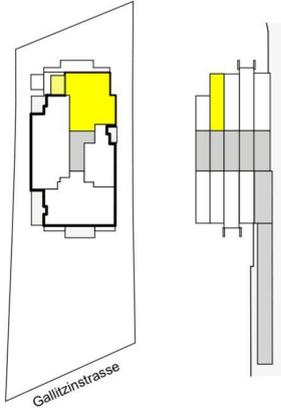
Fliesen, Parkett, Erdwärme, Fußbodenheizung, Tiefgarage, Fahrradraum, Gartennutzung, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz

ENERGIEAUSWEIS

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

VERKAUFSPLAN TOP 11

GALLITZINSTRASSE 72
A-1160 WIEN



- AD Abgehängte Decke (Höhe UK ca. 220cm)
- AS Abtursicherung
- EV Elektroverteilertablett
- FBH Fussbodenheizungsverteiler
- HTT Handluchtrockner
- KSch Klapp-Schwingfenster
- MV Medienverteiler
- RH Raumhöhe
- UK Unterkante
- VR Vorlauf
- WZ Wasserrähler

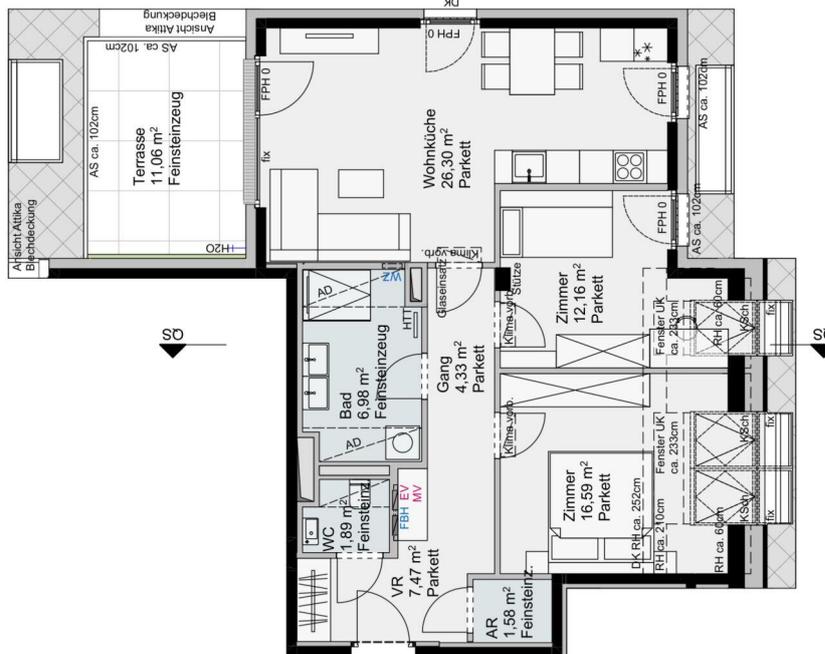
Vereinbarung für Klimageräte, vorbereitete, nicht-Klimageräte am obersten Dach, Passivhaus-Lageplan



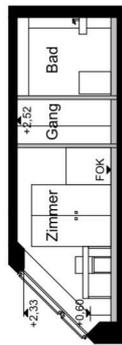
M 1:100 in A4
Planstand 2025-03-06
Plannr. 718 7 211 G

Top 11

- 3 ZIMMER**
- Dachgeschoss 1
- WOHNNUTZFLÄCHE ca. 77,30 m²**
- Raumhöhe ca. 2,52 m
- Terrasse ca. 11,06 m²
- Kellerabteil ca. 4,77 m²
- Raumhöhe Kellerabteil ca. 2,83 m



Top 11



Querschnitt M:1:150

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. 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 vorfindbaren Abmessungen sind Raummaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmaße einschließlich Abgehängter Decken und Fenstern nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unveränderte Maße, 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**