

**RUHIGE PRAXIS/ ORDINATION/ BÜRO MIT TERRASSE  
UND GARTENTRAUM !**



Haus 5 Gartenansicht

**Objektnummer: 125363\_8**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	63,94 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	63,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. DDr. Silvia Reischitz-Martys**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 676/841 420-587

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























Wohnbau Gallgasse 17  
A-1130 Wien

## HAUS 5 BÜRO

Lage: Bauteil 2  
Erdgeschoss

3 Zimmer

Nutzfläche: 63,94m<sup>2</sup>  
Terrasse: 47,87m<sup>2</sup>  
Garten: 52,71m<sup>2</sup>



GRUNDRISS EG Eingangsebene

- |  |  |
|--|--|
| 1 VORRAUM Feinsteinzeug/Parkett 7,46m <sup>2</sup> | 6 BÜRO Parkett 12,51m <sup>2</sup>               |
| 2 BÜRO mit Teeküche Parkett 26,06m <sup>2</sup>    | 7 BÜRO Parkett 10,25m <sup>2</sup>               |
| 3 HAUSWIRTSCHAFT Feinsteinzeug 2,36m <sup>2</sup>  | 8 TERRASSE Betonsteinplatten 47,87m <sup>2</sup> |
| 4 BAD Feinsteinzeug 3,60m <sup>2</sup>             | 9 GARTEN mit Beet, Rollrasen 52,71m <sup>2</sup> |
| 5 TOILETTE Feinsteinzeug 1,70m <sup>2</sup>        |  |



ÜBERSICHT BAUTEILE

LEGENDE  
 AD ... abgehängte Decke  
 WM ... Waschmaschinenanschluss  
 EV ... Elektroverteilung  
 FBH ... Fußbodenheizungsverteiler  
 HT ... Handtuchhaken  
 K ... Kaminofen  
 RFK ... Rauchfangkühler Aufstieg  
 DFF ... Dachflächenfenster  
 LWP ... Lüftungspumpe

PROJEKTENTWICKLUNG GG17 GMBH  
 Ungargasse 73 FN 548160 v  
 A-1030 Wien

Wohnungsgrößen sowie einzelne Raumgrößen sind Zielaangaben, welche sich im Zuge der Ausführungsplanung noch verändern können. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Teil dieser Darstellung. Auf Grund bautechnischer bzw. behördentechnischer Erfordernisse können sich noch Änderungen an Raumkonfigurationen ergeben. Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung - Sanitärerichtung lt. Beschreibung. Weitere, im Plan dargestellte, Möbel und Küchen dienen lediglich der Illustration und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Achtung: Kopien der Planunterlagen können zu Änderungen hinsichtlich Maßstab und Proportion führen.



## Objektbeschreibung

**RUHIGE PRAXIS/ORDINATION/ BÜRO - 3 ZIMMER MIT TERRASSE UND GARTENTRAUM**  
In diesen neuen Büroräumen sowie auf der Terrasse und dem vorgelagerten Garten werden Sie ein angenehmes und motivierendes Arbeitsklima haben. Es wurde an alles gedacht- absolute Ruhelage im Innenhof des Fuhrwerkerhauses, 3 unterschiedlich große Büroräume, Bad und extra WC mit Handwaschbecken, Hauswirtschaftsraum und die herrliche Terrasse mit fast 50 m<sup>2</sup> wird Ihre Meetings besonders angenehm gestalten. Ihre Mittagspause können Sie auch im Garten verbringen und werden sich an der ruhigen Lage erfreuen. Alles in allem: Ideale Voraussetzungen für Ihren Geschäftserfolg ! Das Projekt im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk vereint modernen Wohnkomfort mit historischem Charme und bietet insgesamt 12 Einheiten, darunter 10 Wohnungen, 1 Büro und 1 Werkstatt. Die verfügbaren Wohnungen variieren in ihrer Größe und bieten für jeden Bedarf das passende Zuhause. Mit Wohnungsgrößen von ca. 66m<sup>2</sup> bis 119m<sup>2</sup> und der grünen Lage, eignet sich das Projekt vor allem für Familien und Paare. Jede Wohnung verfügt über eine attraktive Freifläche, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Das Projekt setzt bewusst auf Nachhaltigkeit und innovative Technologien, so finden sich z.B. am Dach Photovoltaikanlagen, die zur unterstützenden elektrischen Versorgung des Hauses beitragen. Die Wärme- und Kälteversorgung der Wohnungen erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die die Fußbodenheizung und -kühlung speist. Dies sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern reduziert auch den Energieverbrauch. In den DG-Wohnungen sind zusätzlich bereits Leerverrohrungen für eine Klimaanlage vorbereitet. Projekt im Überblick - 10 exklusive Eigentumswohnungen, 1 Büro und 1 Werkstatt - Wohnungsgrößen zwischen ca. 66m<sup>2</sup> und 119m<sup>2</sup> - jede Wohnung verfügt über Freiflächen - Kinderwagen- und überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof  
Ausstattungshighlights - Hochmoderne Luft-Wärmepumpe für wohlige Wärme oder angenehme Kühlung - Photovoltaikanlage am Dach - elektrisch bedienbarer, außenliegender Sonnenschutz mit textiler Bespannung (ausgenommen Kastenfenster und Dachflächenfenster) - hochwertiger Parkettboden sowie Feinsteinzeug in den Nassräumen - Einbruchshemmende Türen (WK 3), Videogegensprechanlage, zentrales Schließsystem  
**RUHIGES 3 ZIMMER BÜRO MIT TERRASSE UND GARTENTRAUM !** In diesen neuen Büroräumen sowie auf der Terrasse und dem vorgelagerten Garten werden Sie ein angenehmes und motivierendes Arbeitsklima haben. Es wurde an alles gedacht- absolute Ruhelage im Innenhof des Fuhrwerkerhauses, 3 unterschiedlich große Büroräume, Bad und extra WC mit Handwaschbecken, Hauswirtschaftsraum und die herrliche Terrasse mit fast 50 m<sup>2</sup> wird Ihre Meetings besonders angenehm gestalten. Ihre Mittagspause können Sie auch im Garten verbringen und werden sich an der ruhigen Lage erfreuen. Alles in allem: Ideale Voraussetzungen für Ihren Geschäftserfolg ! Wir weisen ausdrücklich auf unsere Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 MaklerG hin. Bei Interesse an dem Projekt stehen wir Ihnen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung.