



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 218965

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 750000€

Straße: Gallgasse

1130 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

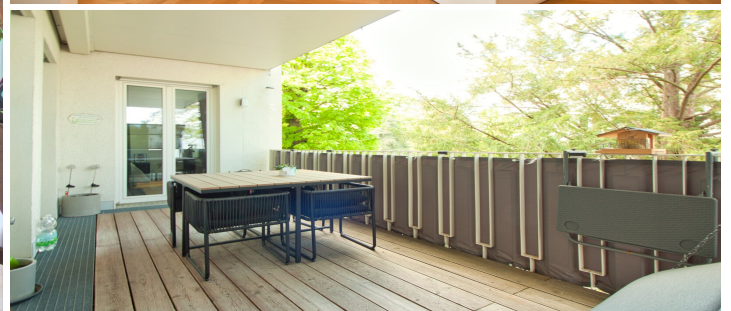
Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 102m<sup>2</sup>

## Moderne, helle & großzügige 4-Zimmer-Wohnung | 2,7 m Raumhöhe | TOP Grundriss | privater Balkon | Garagenstellplatz optional



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Moderne, helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2,7 m Raumhöhe, Top Grundriss und privatem Balkon

HERZLICH WILLKOMMEN ...

? in dieser wunderschönen, großzügigen und angenehm privaten Wohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens ? Hietzing.

Mit unserem 3D-Rundgang laden wir Sie ein, die Wohnung bereits vorab digital zu entdecken und sich bei einer virtuellen Besichtigung einen ersten, realitätsnahen Eindruck zu verschaffen:  
&gt;&gt; 3D-Rundgang &lt;&lt;

## ÜBER DIE WOHNUNG

### RAUMAUFTEILUNG

Vorraum

Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschinenanschluss & Badewanne

2. Badezimmer mit Waschtisch, Dusche & WC

separates WC mit Handwaschbecken

großzügiger Wohnbereich mit offener, bereits voll ausgestatteter Küche

Schlafzimmer

2 weitere Zimmer

privater Balkon

großes Kellerabteil

Diese lichtdurchflutete, moderne Wohnung vereint eine der begehrtesten Lagen in Hietzing mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Wohnkomfort ? zentral erreichbar und dennoch angenehm privat.

Edler Fischgrät-Parkett, stilvolle Fliesenböden, Fußbodenheizung sowie eine elegante, abgehängte Decke mit dimmbaren Spots (warm bis kaltweiß einstellbar) schaffen ein stimmiges Wohnambiente. Überhohe Türen und eine elektrische Außenbeschattung unterstreichen den modernen, gehobenen Charakter dieser Immobilie.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Neubau aus dem Jahr 2012 und verfügt über rund 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, ergänzt durch einen ca. 12 m<sup>2</sup> großen Balkon sowie ein großzügiges Kellerabteil mit Stromanschluss und praktischen Regalsystemen.

Bereits beim Eintreten über die Sicherheitseingangstüre empfängt Sie ein einladender Vorraum mit einer maßgefertigten Garderobe. Linker Hand befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken, daneben ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Einbauschränk mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Zwei gut geschnittene Zimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup> bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ? ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 33 m<sup>2</sup> große Wohnbereich: offen, hell und vielseitig gestaltbar. Hier lassen sich Wohnen, Essen und Leben harmonisch vereinen. Die hochwertige EWE-Küche ist bereits integriert und mit Keramikplatte, Siemens-Geräten sowie einem Liebherr-Einbaukühlschränk ausgestattet ? funktional und stilvoll zugleich.

Vom Wohnbereich sowie vom angrenzenden ca. 16 m<sup>2</sup> großen Master-Bedroom gelangen Sie auf

den privaten Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof. Umgeben von alten, gewachsenen Bäumen bietet dieser auf ca. 12 m<sup>2</sup> eine geschützte, private Outdoor-Oase.

Das Master-Bedroom überzeugt zusätzlich mit einem eigenen Bad en suite inklusive Dusche, Waschtisch und WC ? ein komfortabler Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Eine Raumhöhe von ca. 2,70 m sorgt für ein großzügiges Wohngefühl. Beheizt wird die Wohnung über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Hybridquelle (Erdsonden und Luftwärme).

Ein Garagenstellplatz kann optional ? je nach Bedarf ? um ? 40.000,- erworben werden.

## ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing, in angenehm ruhiger Lage und gepflegter Nachbarschaft. Die Ausrichtung sowohl zur verkehrssarmen Gallgasse als auch in den begrünten Innenhof sorgt für eine besonders entspannte Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die in wenigen Gehminuten erreichbare S-Bahn-Station (S80) verbindet Sie rasch mit Wien Hütteldorf (U4) oder Wien Meidling (U6, Badnerbahn, diverse Regionalzüge), Wien Hauptbahnhof (U1, diverse Regionalzüge) oder weiter nach Simmering/Aspern und damit direkt mit dem Wiener Stadtzentrum. Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien (56A, 56B) sowie Straßenbahnlinien (10, 52, 60, 62) in unmittelbarer Umgebung und bieten eine flexible Mobilität in alle Richtungen.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Lainzer Tiergarten: Einer der Eingänge liegt nur etwas mehr als einen Kilometer entfernt. Das einstige kaiserliche Jagdgebiet zählt heute zu den schönsten und weitläufigsten Naturarealen Wiens und begeistert mit kilometerlangen Wander- und Laufstrecken, idyllischen Waldlandschaften und beeindruckenden Ausblicken. Beliebte Ausflugsziele wie die Hermesvilla sowie großzügige Wiesenflächen schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Grünen ? ein Rückzugsort, der Natur, Ruhe und Freizeitqualität auf höchstem Niveau vereint.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: eine BILLA Filiale befindet sich nur 500 m entfernt, ebenso wie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs ? darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Banken, Postfilialen sowie das Hietzinger Bad. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diese Lage besonders attraktiv.

## KLINGT INTERESSANT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung! Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;300m	
Apotheke	&lt;700m	Klinik	
Krankenhaus	&lt;325m	Kinder	
Schulen	Schule	&lt;250m	
Kindergarten	&lt;525m	Universität	
Höhere Schule	&lt;2.575m	Nahversorgung	
Supermarkt	&lt;3.800m	Bäckerei	
Einkaufszentrum	&lt;325m	Sonstige	
Geldautomat	&lt;2.650m	Bank	
Post	&lt;425m	Polizei	&lt;425m

&lt;1.225mVerkehrBus &lt;325mU-Bahn &lt;2.700mStraßenbahn  
&lt;300mBahnhof &lt;925mAutobahnanschluss &lt;2.625mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 102m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 29.63m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.99m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 750000€

Nebenkosten: 191.65€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at