## Die schwebende vierfach - Jackpot DG Wohnung



**Objektnummer: 249** 

Eine Immobilie von Ildiko Pari

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Balkone:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Fahrbachgasse

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich 1210 Wien

2022

Erstbezug Neubau

102,23 m<sup>2</sup>

120,75 m<sup>2</sup>

4

2

1

1

2,00 m<sup>2</sup>

B 27,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,71

669.000,00€

211,00 €

21,10€

## **Ihr Ansprechpartner**



Ildiko Pari































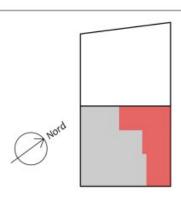












### LAGE IM HAUS

### Top 11

WC ZIMMER 1	2,15 14,72	m
DACHGESCHOSS	400	
VORRAUM	3,63	m
	-	
BAD	3,87	m.
ZIMMER 2	11,97	m
		m
ZIMMER 3	16,37	
WNFL	102,28	m

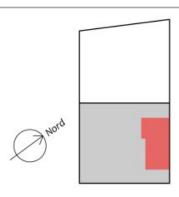
### FLÄCHEN

ABSTR	Abstellraum
DFF	Dachflächenfenster
DU	Dusche
ELR	Einlagerungsraum (im Keller)
EV	Elektroverteiler
FBHV	Fußboden-Heizungsverteiler
TRH	Treppenhaus
WA	Wanne
WM	Waschmaschinenanschluß
WNFL	Wohnnutzfläche

### LEGENDE

# GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS

Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen, neuer technischer Grundlagen vorbehalten. Planänderungen infolge konstruktiver und / oder technischer Maßnahmen vorbehalten. Änderungen der Nutzflächen und Freiflächen bis zu +/- zi sind zulässig. Höhen und Flächerungaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Eirbaumöbe ververendbar. Naturmaße erforderfich. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind listkrativ und nicht Verkauftgegenständ. Deren Lage und die Ausführung kann jedoch geringfügig varieren. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sankär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.





### LAGE IM HAUS

### Top 11

DACHGESCHOSS 1		
VORRAUM	4,96	m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	23,88	m <sup>2</sup>
KÜCHE	5,90	m <sup>3</sup>
ABSTR	3,05	m
FLUR	5,43	m
BAD	6,35	mi
WC	2,15	m <sup>3</sup>
ZIMMER 1	14,72	m <sup>3</sup>
DACHGESCHOSS 2	10	
VORRAUM	3,63	m <sup>2</sup>
BAD	3,87	m
ZIMMER 2	11,97	m
ZIMMER 3	16,37	m <sup>2</sup>
WNFL	102,28	m
BALKON	7,64	m <sup>2</sup>
TERRASSE	10.88	mi

### FLÄCHEN

ABSTR	Abstellraum
DFF	Dachflächenfenster
DU	Dusche
ELR	Einlagerungsraum (im Keller)
EV	Elektroverteiler
FBHV	Fußboden-Heizungsverteiler
TRH	Treppenhaus
WA	Wanne
WM	Waschmaschinenanschluß
WNFL	Wohnnutzfläche

### LEGENDE

# GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS

Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen, neuer technischer Grundlagen vorbehalten. Planänderungen infolge konstruktiver und / oder technischer Maßnahmen vorbehalten. Änderungen der Nutzflächen und Freiflächen bis zu +1- 3% sind zulässig. Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Eirbaumöbet verwendbar. Naturmaße erforderich. Dargestellte Einrichtungsgegenstande sind listkrativ und nicht Verkautgegenstand. Dargestellte Sanärgregenstände sind verkautgegenstand. Dargestellte Sanärgregenstände sind verkautgegenstand. Dargestellte Sanärgregenstände sind verkautgegenstand. Deren Lage und die Ausführung kann jedoch geringflügig varieren. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### **Objektbeschreibung**

### Die schwebende Vierfach-Jackpot-DG-Wohnung

- 2. Dieses, in einzigartiger Hochqualität ausgeführte DG-Wohnwunder schwebt majestätisch über der Kunst- und Musikmetropole Wien, die sich unter seinen Füße ergeben erstreckt. Das unbebaubare Extra-Weitblick-Panorama verzaubert sowohl kunstbesessene Nostalgiker:innen, Träumer:innen, als auch nächtliche Hobbyastronom:innen, die von den zwei Himmelsterrassen das unendliche Universum erforschen können! Das Levitationsgefühl ist hier allgegenwärtig, durchdringt und beglückt jeden Anwesenden!
- 4. In der verführerischen Umarmung eines endlosen grünen Ozeans der Alten Donau zu residieren, die gleichzeitig den beliebten Erholungs- und Ausflugsort der naturbewussten Wiener Schickeria repräsentiert, ist ein wahrer Glücksfall und verdient es zu Recht, als nächster Jackpot bezeichnet zu werden!
- 6. Die rationelle und faszinierende Aufteilung der **100 m² großen Wohnfläche** dieses noblen **Skydomizils**, das permanent mit der Sonne "online geschaltet" ist und dessen legendärer Wohnkomfort alle anderen Pendants übertrifft, zeugt von einer kunstvollen architektonischen Begabung, die jenseits irdischer Parameter einzuordnen ist!
- 8. Und nicht zuletzt: die vollkommene Infrastruktur, gekrönt durch die unmittelbare Nähe zur U6-Bahnstation Floridsdorf, lässt dieses DG-Juwel auf dem Siegerpodest einsam brillieren!

Kommen Sie vorbei, um zu schauen und zu staunen – Sie sind zu einem virtuellen Himmelsausflug herzlich eingeladen! Fernrohr nicht vergessen!

Für weitere Fragen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Frau Ildiko PARI, MSc. E-Mail: ip@immomaster.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Kaufvertragserrichter: Mag. Georg KAMPAS Börsegasse 9/4 1010 Wien

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des

Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

### Mehr Objekte finden Sie auf www.immomaster.at!

### Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?

Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?

Anfragen bitte an: office@immomaster.at

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, daß Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

Lage, Aufteilung und Preis der 13 Wohnungen im Haus sind unten aufgeführt:

Geschoß	Тор	Nutzfläche/m2	Zimmer	Balkon/m2	Garten/m2	Verkau
EG	2	81,78	3	16	23,6	49
1.OG	3	61,91	3	7,64		36

1.OG	4	49,27	2		26
1.OG	5	64,13	3	10,34	36
2.OG	6	61,91	3	7,64	38
2.OG	7	49,63	2		27
2.OG	8	63,76	3	10,34	40
3.OG	9	94,97	4	7,64	59
3.OG	10	91,82	4	10,34	59
DG Maisonette	11	105,28	4	18,52	66
DG Maisonette	12	97,1	4	14,78	59

# Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

69

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <250m Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <250m

### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <750m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap