

**ERSTBEZUG! EXKLUSIVE 4-Zimmer DG-Wohnung mit  
Dachterrasse und privatem Liftzugang! Top 1/40**



**Objektnummer: 4976/1317**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

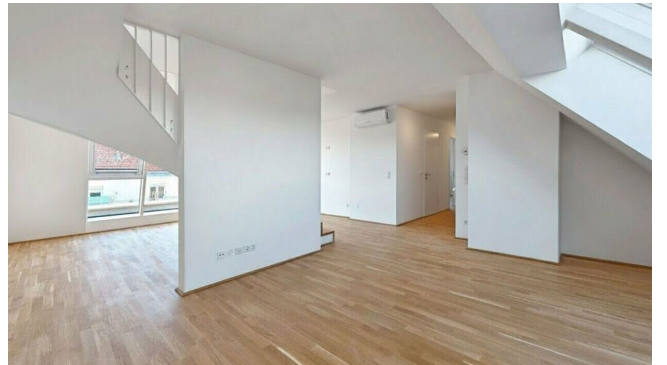
<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	152,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	948.200,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.206,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	372,90 €
<b>USt.:</b>	37,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

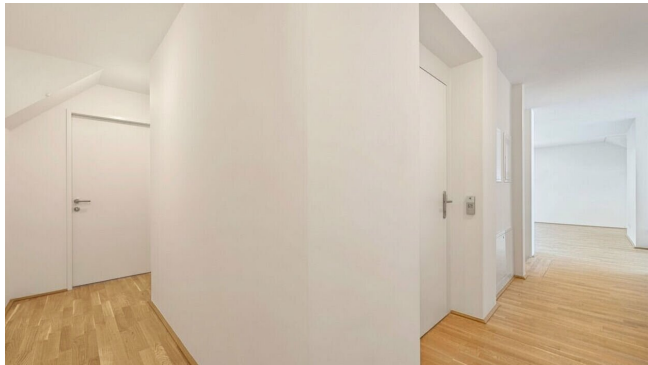






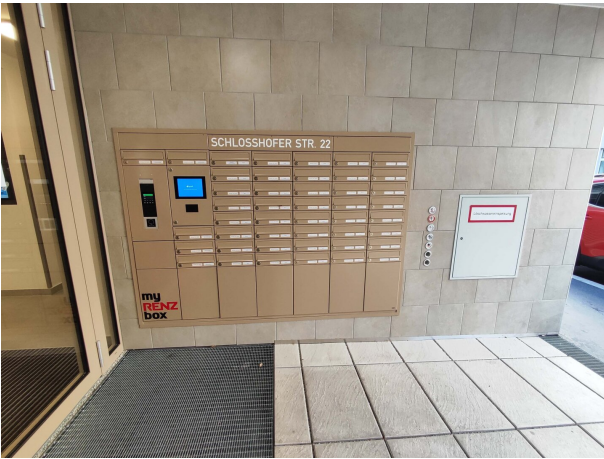




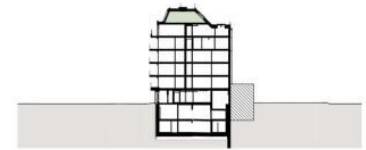
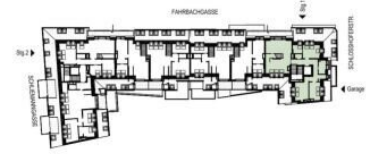
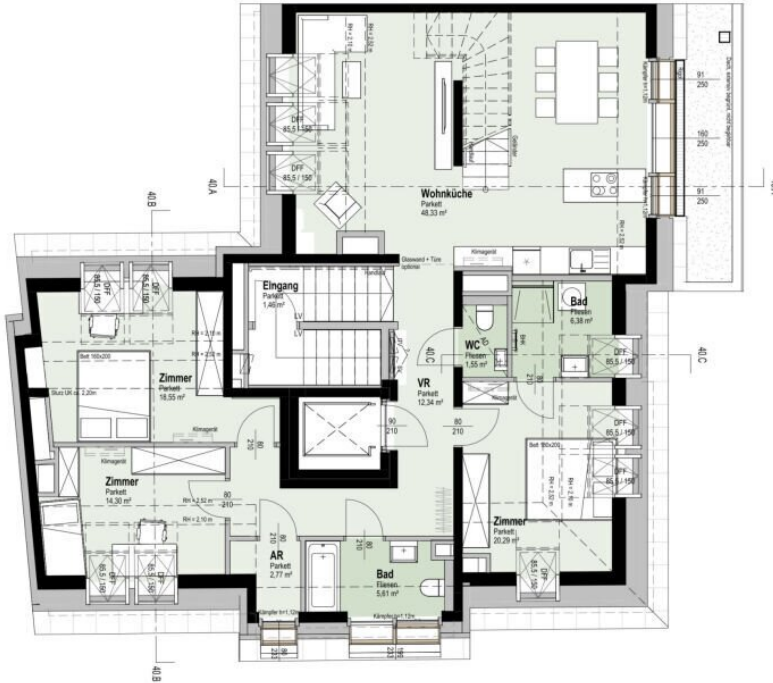












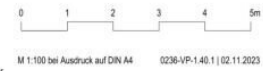
<b>TOP 40 (V1)</b>	<b>Stiege 1</b>
2. DACHGESCHOSS	4 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 133,10 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 19,68 m <sup>2</sup>
Einlagerung	ca. 1,79 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,30 m <small>(wenn nicht anders angegeben)</small>

**SWAP**

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nulldimensione erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Platten nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

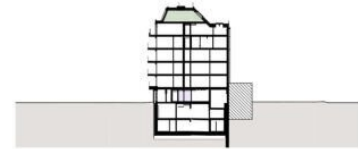
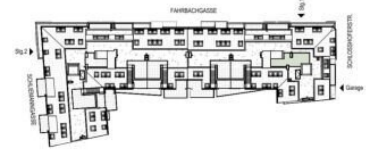
AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badezimmerheizkörper  
DL Durchgangslage  
EV Elektroverteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
LV Leerverordnung für autom. Türöffner

FFH Fertiggrappenhöhe (±3cm Türschwelle)  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR Schreinraum  
VR Vorräum  
TA Taster für autom. Türöffner





**FAHRBACHGASSE 6-8**  
A-1210 Wien



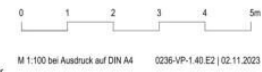
<b>TOP 40</b>	<b>Stiege 1</b>
DACHDRAUFSICHT	4 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 133,10 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 19,68 m <sup>2</sup>
Einlagerung	ca. 1,79 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,30 m

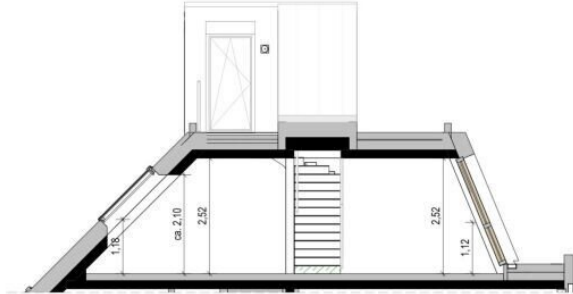
(wenn nicht anders angegeben)

**SWAP**

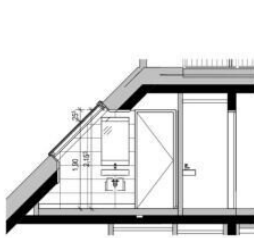
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - naturgemäß erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Podestien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

- |      |                                     |     |                                      |
|------|-------------------------------------|-----|--------------------------------------|
| AD   | Abgehängte Decke                    | FPH | Fertigparapethöhe (±5cm Türschwelle) |
| AR   | Abstellraum                         | RR  | Regenrinne                           |
| BHK  | Badzimmerheizkörper                 | RH  | Raumhöhe                             |
| DK   | Durchgangsgläser                    | SR  | Schrankraum                          |
| EV   | Elektroverteiler                    | VR  | Vorraum                              |
| FBHV | Fußbodenheizungverteiler            | TA  | Taster für autom. Türöffner          |
| LV   | Leerverordnung für autom. Türöffner |     |                                      |

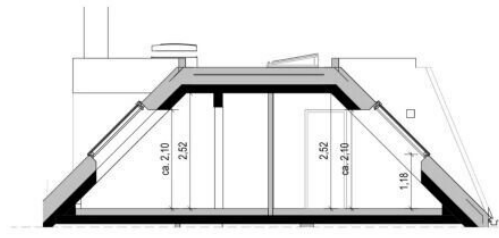




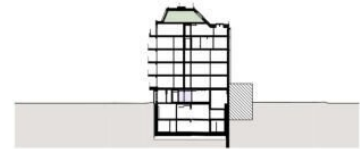
**Schnit 40.A**  
M 1:100



**Schnit 40.C**  
M 1:100



**Schnit 40.B**  
M 1:100



<b>TOP 40</b>	<b>Stiege 1</b>
<b>2. DACHGESCHOSS</b>	<b>4 ZIMMER</b>
Wohnnutzfläche	ca. 133,10 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 19,68 m <sup>2</sup>
Einlagerung	ca. 1,79 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,30 m <small>(wenn nicht anders angegeben)</small>

**SWAP**

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badkammerheizkörper  
DL Durchgangslösche  
EV Elektroversteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverheiler  
LV Leerverzöhung für autom. Türöffner  
FPH Fertigparapetie (23cm Türschwelle)  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorräum  
TA Taster für autom. Türöffner

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 0236-VP-1.40 SN | 02.11.2023



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einer exklusiven Dachterrassenwohnung, die nicht nur durch ihre moderne Ausstattung besticht, sondern auch durch ihre hervorragende Lage. Diese lichtdurchflutete Wohnung im 2. Dachgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 133m<sup>2</sup> ein perfektes Wohnambiente, das sowohl für Singles als auch für Familien ideal geeignet ist.

Das moderne und hochwertige Wohnprojekt wurde vor Kurzem fertiggestellt, und bietet gesamt 92 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Stiegen. Alle Einheiten sind bereits bezugsbereit, und verfügen über Aussenbereiche und Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Auch eine Tiefgarage und hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche stehen den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz kann optional erworben werden!

Ein Gemeinschaftsraum für alle Bewohner (mit Kletterwand, Tischfußball, Spielecke, Sitzgelegenheiten, vollausgestatteter Küche, Gemeinschaftsgarten mit "Urban Gardening" und Gemeinschaftsbeeten steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Hier erwerben Sie eine Immobilie, die durch ihren Erstbezug in neuem Glanz erstrahlt. Hier erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit vier hellen Zimmern, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Die moderne Ausstattung umfasst unter anderem Fliesen, Parkett und Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Auch eine Klimaanlage ist bereits installiert.

**Diese Wohnung kann auch als Anlagemodell erworben werden, Anlegerpreis Netto: € 864.600,-- + 20 % UST**

### **Wohnungsbeschreibung DG1 TOP 1/40**

Die 4-Zimmer-Terrassenwohnung bietet ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Dachterrasse (ca. 20,5m<sup>2</sup>), und befindet sich im 2. Dachgeschoss. Diese Einheit ist durch das Stiegenhaus, oder mit dem privaten Liftzugang zu erreichen. Ein Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Dachterrasse (Ausrichtung SW), die nicht nur einen herrlichen Blick auf die Stadt bietet, sondern auch der perfekte Ort ist, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

#### **Räumlichkeiten:**

Vorraum (ca. 10 m<sup>2</sup>), WC mit Handwaschbecken (ca. 1,5 m<sup>2</sup>), Große Wohnküche (ca. 48 m<sup>2</sup>)

mit Treppe zur Dachterrasse, 1. Zimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit eigenem Badezimmer, 1. Badezimmer (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Dusche Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, 2. Zimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>), 3. Zimmer (ca. 18,5 m<sup>2</sup>), 2. Badezimmer (ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Badewanne Handwaschbecken und WC, Dachterrasse (ca. 20,5 m<sup>2</sup>)

#### **AUSSTATTUNG:**

- Eichenparkettböden aus Österreich
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Raffstores und Außenrollos für die äußere Beschattung
- Markensanitärprodukte
- Anschlüsse für Küche mit Starkstrom
- Feinsteinzeug der Firma Marazzi
- Armaturen der Marke Dornbracht
- Keramik in Bad und WC der Marke Laufen "Pro"
- Paketboxenanlage kombiniert mit Brieffachanlage
- Digitales Schwarzes Brett
- Digitale Gegensprechanlage via App

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Auch der Bahnhof und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, was Ihnen ermöglicht, sowohl die Stadt als auch die umliegenden Regionen mühelos zu erreichen.

### **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG FUSSLÄUFIG IN WENIGEN MINUTEN ERREICHBAR:**

- U6-Station Floridsdorf, Bahnhof Floridsdorf. Bus Linie 29A, 29B, 33A, 34A, Straßenbahn Linie 25, 26, 27, 30, 31

Die Lage dieser Wohnung ist nicht nur verkehrstechnisch ideal, sondern auch von einer hervorragenden Infrastruktur geprägt. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind in der Nähe. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind. Einige Freizeitmöglichkeiten in Gehweite: Angeli Bad, Alte Donau, Floridsdorfer Bad, Skaterpark

Genießen Sie das pulsierende Leben der Stadt, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen und modernen Zuhause wohnen. Diese Terrassenwohnung in 1210 Wien ist nicht nur eine attraktive Investition, sondern auch eine Einladung zu einem neuen Lebensstil.

Im Haus stehen derzeit noch 43 2 - 4 Zimmer Erstbezug-Wohneinheiten von ca. 40 - 130 m<sup>2</sup> mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! [www.tmu-real.at](http://www.tmu-real.at)

-----

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für

Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap