

SONNIGER NEUBAU
DACHGESCHOß-3-Zimmer-ERSTBEZUG mit Balkon! Top
1/39



Objektnummer: 4976/1315
Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,75 m ²
Nutzfläche:	90,41 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	1,75 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	645.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.134,17 €
Betriebskosten:	222,74 €
USt.:	22,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

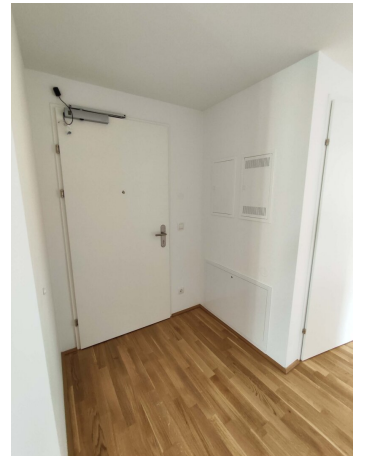


Thomas Musser

TM
Arb
701

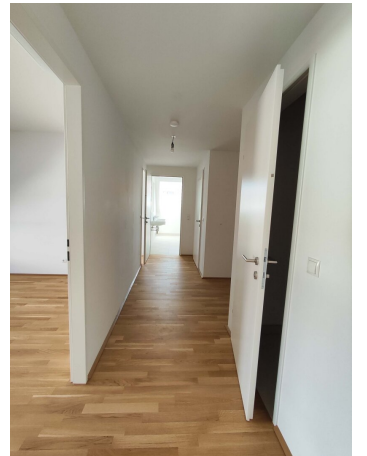
T +
H +
F +

Ger
Ver















FAHRBACHGASSE 6-8
1210 WIEN

TOP 39

1. DACHGESCHOSS
2 ZIMMER



WOHNFLÄCHE
ca. 84,75 m²

BALKON
ca. 5,66 m²

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 Putzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: Jänner 2024

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien – einer exklusiven Terrassenwohnung, die nicht nur durch ihre moderne Ausstattung besticht, sondern auch durch ihre hervorragende Lage. Diese lichtdurchflutete Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 84,75 m² 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 drei 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. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Wohnungsbeschreibung DG1 TOP 1/39

84,75 m² Wohnfläche + Balkon im 1. Dachgeschoss.

Räumlichkeiten:

Vorraum (ca. 9 m²), extra WC, Abstellraum (ca. 2 m²), Wohnküche (ca. 32 m²) mit Ausgang auf den Balkon, 1. Zimmer (ca. 19 m²), 2. Zimmer (ca. 13,5 m²), Badezimmer (ca. 8 m²) mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, Balkon NW (ca. 6 m²)

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkettböden aus Österreich
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Raffstores 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 m2 mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung!

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