

**SONNIGER DG-3-Zimmer-ERSTBEZUG mit Terrasse und  
Dachterrasse! Top 1/38**



**Objektnummer: 4976/1251**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<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>	87,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,00 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>	673.600,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.081,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,77 €
<b>USt.:</b>	25,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

TM  
Arb  
701

T +  
H +  
F +

Ger  
Ver



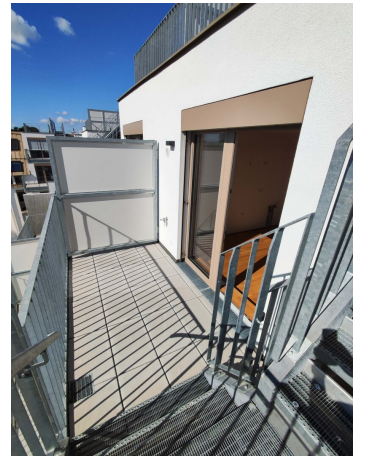


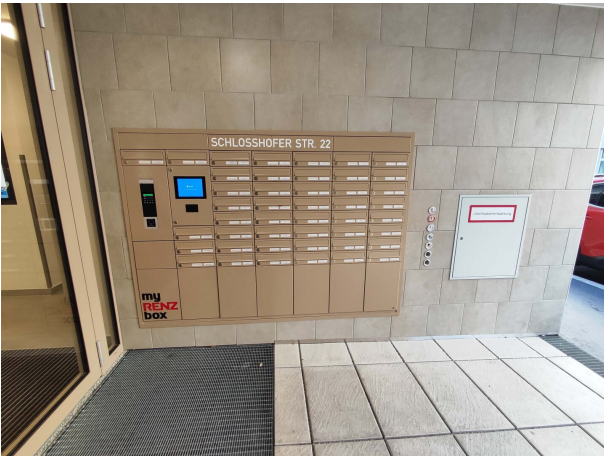














FAHRBACHGASSE 6-8  
1210 WIEN

# TOP 38

EBENE 1  
1. DACHGESCHOSS  
3 ZIMMER



WOHNFLÄCHE  
**ca. 88,01 m<sup>2</sup>**

TERRASSE  
**ca. 10,06 m<sup>2</sup>**

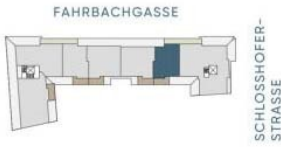
DACHTERRASSE  
**ca. 12,74 m<sup>2</sup>**

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 Raumbauweise und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Pastoren 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: Januar 2024

FAHRBACHGASSE 6-8  
1210 WIEN

№ 38

EBENE 2  
2. DACHGESCHOSS  
3 ZIMMER



WOHNFLÄCHE  
ca. 88,01 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
ca. 10,06 m<sup>2</sup>

DACHTERRASSE  
ca. 12,74 m<sup>2</sup>

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 Richtmaße 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. Planstand: Jänner 2024

**FAHRBACHGASSE 6-8**  
1210 WIEN

**TOP 38**

**EBENE 3**  
**DACHDRAUFSICHT**



WOHNFLÄCHE  
**ca. 88,01 m<sup>2</sup>**

TERRASSE  
**ca. 10,06 m<sup>2</sup>**

DACHTERRASSE  
**ca. 12,74 m<sup>2</sup>**

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 Rohabmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erddecklich. Zusätzliche abgehängte Decken und Rasteren 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 – einer exklusiven Maisonette-Wohnung im 21. Bezirk, die Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente bietet, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie begeistern wird.

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!

Diese beeindruckende Immobilie im 1. und 2. Dachgeschoss erstreckt sich über eine großzügige Fläche von 88,88 m<sup>2</sup> und präsentiert sich als idealer Rückzugsort für Paare, Familien oder alle, die das urbane Leben zu schätzen wissen. Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönliche Akzente.

Ein Highlight dieser Maisonette sind die drei traumhaften Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Stadt- und Fernblick bieten.

Die modern ausgestatteten Badezimmer mit Badewanne garantieren Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch eine Oase der Entspannung nach einem langen Tag. Zwei WCs sorgen zudem für zusätzliche Praktikabilität, besonders wenn Sie Gäste empfangen.

Die hochwertige Ausstattung spricht für sich: Fliesen in ansprechendem Design, Fußbodenheizung für wohlige Wärme in den Wintermonaten eine Klimaanlage, die Sie durch die warmen Sommertage bringt. Der Personenaufzug sorgt für einen barrierefreien Zugang – ein weiterer Pluspunkt dieser einzigartigen Wohnung.

Diese erstklassige Maisonette ist eine Investition in ein Lebensgefühl, das Sie nicht verpassen sollten. Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem unverwechselbaren Wohnraum verzaubern!

### **Wohnungsbeschreibung DG1 TOP 1/38**

Die 3-Zimmer-Wohnung Maisonette mit ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrassen befindet sich im 1. Dachgeschoss mit Dachterrasse.

Räumlichkeiten:

#### Ebene 1

Vorraum (ca. 11 m<sup>2</sup>), Abstellraum (ca. 3 m<sup>2</sup>), extra WC (ca. 2 m<sup>2</sup>), Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie zum Badezimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 5 m<sup>2</sup>), Terrasse mit Nordwest-Ausrichtung (ca. 5 m<sup>2</sup>), die innenliegende Treppe führt in die 2. Wohnebene

#### Ebene 2

Große Wohnküche mit direktem Terrassenzugang (ca. 32 m<sup>2</sup>), Zimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Badezimmer, Badezimmer mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken und einer Toilette (ca. 8 m<sup>2</sup>), Terrasse mit Südost-Ausrichtung (ca. 5 m<sup>2</sup>), Eine Treppe führt zur privaten Dachterrasse mit Rundumblick (ca. 13 m<sup>2</sup>)

#### **AUSSTATTUNG:**

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- Paketboxenanlage kombiniert mit Brieffachanlage
- Digitales Schwarzes Brett
- Digitale Gegensprechanlage via App
- Smarte Hausverwaltung - App

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

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! Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne eine entsprechende Projektübersicht! [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](mailto: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