

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



Objektnummer: 4976/1336

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,01 m ²
Nutzfläche:	110,76 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Keller:	1,76 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	673.600,00 €
Kaufpreis / m²:	6.081,62 €
Betriebskosten:	252,77 €
USt.:	25,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

TM
Arb
701

T +
H +
F +

Ger
Ver



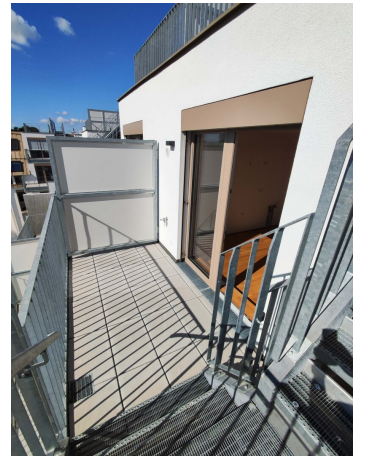


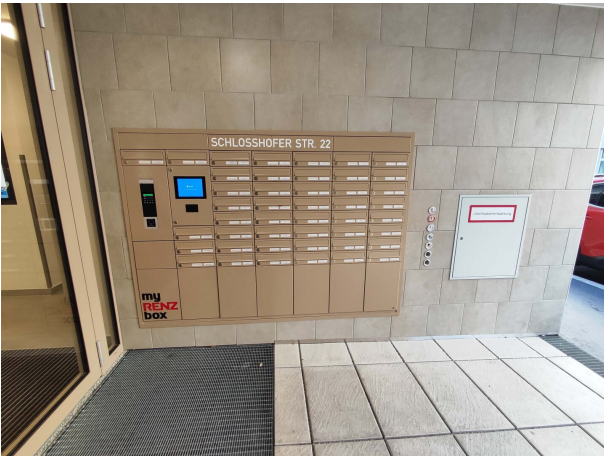














FAHRBACHGASSE 6-8
1210 WIEN

TOP 38

EBENE 1
1. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER



WOHNFLÄCHE
ca. 88,01 m²

TERRASSE
ca. 10,06 m²

DACHTERRASSE
ca. 12,74 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 Raumbauweise und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erfordern! 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

TOP 38

EBENE 3
DACHDRAUFSICHT



WOHNFLÄCHE
ca. 88,01 m²

TERRASSE
ca. 10,06 m²

DACHTERRASSE
ca. 12,74 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 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 m², 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 Wohntraum verzaubern!

Wohnungsbeschreibung DG1 TOP 1/38

Die 3-Zimmer-Wohnung Maisonette mit ca. 89 m² Wohnfläche + Terrassen befindet sich im 1. Dachgeschoss mit Dachterrasse.

Räumlichkeiten:

Ebene 1

Vorraum (ca. 11 m²), Abstellraum (ca. 3 m²), extra WC (ca. 2 m²), Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie zum Badezimmer (ca. 14 m²), Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca. 5 m²), Terrasse mit Nordwest-Ausrichtung (ca. 5 m²), die innenliegende Treppe führt in die 2. Wohnebene

Ebene 2

Große Wohnküche mit direktem Terrassenzugang (ca. 32 m²), Zimmer (ca. 14 m²) mit direktem Zugang zum Badezimmer, Badezimmer mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken und einer Toilette (ca. 8 m²), Terrasse mit Südost-Ausrichtung (ca. 5 m²), Eine Treppe führt zur privaten Dachterrasse mit Rundumblick (ca. 13 m²)

AUSSTATTUNG:

- Kellerabteil im Untergeschoss
- Klimaanlage auf beiden Ebenen
- bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Raffstores für die äußere Beschattung
- hochwertiger Echtholz Eichenparkettboden aus Österreich
- Anschlüsse für Küche mit Starkstrom
- Feinsteinzeug 30 x 60 cm der Firma Marazzi
- Armaturen der Marke Dornbracht

- Keramik in Bad und WC der Marke Laufen "Pro"
- Terrassen und Dachterrasse mit Sichtschutz, Steckdose, Außenbeleuchtung und Wasseranschluss

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 m² mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne eine entsprechende Projektübersicht! 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