

**ANLEGER/EIGENNUTZER! SONNIGER NEUBAU  
3-Zimmer-ERSTBEZUG mit Terrasse im 4. OG! Top 1/27**



**Objektnummer: 4976/1354**  
**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 83,47 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 94,14 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 22,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 547.300,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.813,68 €                       |
| Betriebskosten:               | 225,24 €                         |
| USt.:                         | 22,52 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

TMU-Realitäten  
Arbeitergasse 5  
7011 Siegendorf

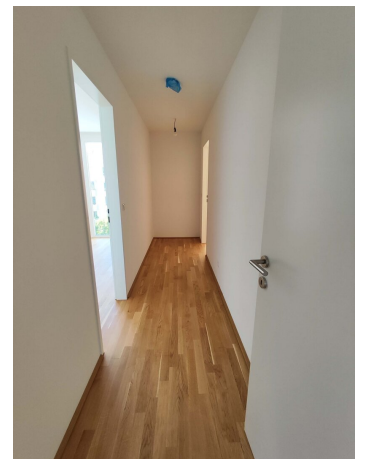
T +43 699/1110 569  
H +43 699 111 056 9  
F +43 2687/42 396

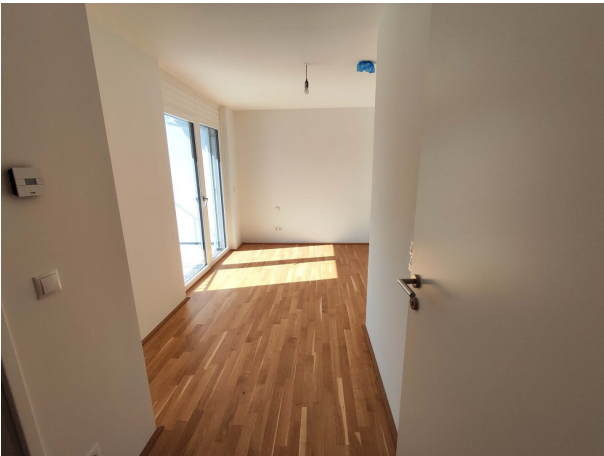
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



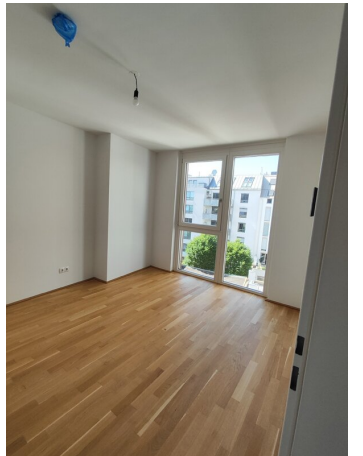














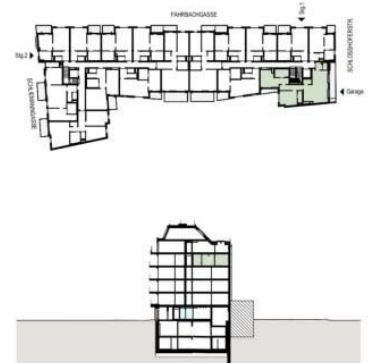






## FAHRBACHGASSE 6-8

A-1210 Wien



### TOP 27

#### 4. OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche

(inkl. Loggia)

Loggia

Balkon

Terrasse

Einlagerung

Raumhöhe

Raumhöhe bei AD

### Stiege 1

#### 3 ZIMMER

ca. 83,47 m<sup>2</sup>

ca. 2,76 m<sup>2</sup>

ca. 0,54 m<sup>2</sup>

ca. 10,13 m<sup>2</sup>

ca. 1,72 m<sup>2</sup>

ca. 2,52 m

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 - 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 Durchgangslücke  
EV Elektroverkleider  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
LV Leerenverkleidung für autom. Türöffner

FPH Fertigparapethöhe (±30cm Türschwelle)  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorräum  
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m  
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4  
0236-VP-1.27 | 07.08.2024



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität in dieser traumhaften Terrassenwohnung in 1210 Wien. Diese exklusive Immobilie im Erstbezug besticht durch ihre durchdachte Architektur und die hochwertige Ausstattung, die Ihnen ein stilvolles und komfortables Zuhause bietet.

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.

Mit einer großzügigen Fläche von 83,47 m<sup>2</sup> verteilt auf drei lichtdurchflutete Zimmer, ist diese Wohnung ideal für Paare, Familien oder auch als Kapitalanlage. Lassen Sie sich von der cleveren Raumaufteilung begeistern, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltung und Lebensqualität ermöglicht.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse (Ausrichtung NO), die nicht nur einen herrlichen Blick auf die Stadt bietet, sondern auch der perfekte Ort ist, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Die Wohnung verfügt über zwei stilvolle Bäder und zwei WCs, die nicht nur funktional sind, sondern auch ein Gefühl von Luxus und Bequemlichkeit vermitteln. So haben Sie ausreichend Raum für Privatsphäre und Komfort, egal ob Sie Gäste empfangen oder einfach nur einen ruhigen Abend zuhause verbringen möchten.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Fliesen in ansprechenden Designs, Fußbodenheizung mittels Fernwärme sorgen für ein behagliches Raumklima. Der Personenaufzug bringt Sie bequem in die vierte Etage, sodass Sie auch bei schweren Einkäufen entspannt nach Hause kommen.

**Kaufpreis für Anleger: € 547.300,-- Netto + UST.**

**Diese Wohnung eignet sich auch ideal für Eigennutzer. Der Kaufpreis beträgt für Eigennutzer € 598.900-!**

## **STIEGE 1 | TOP 27 - 3-Zimmer mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Terrasse und Balkon im 4. Liftsock:**

Räumlichkeiten: Vorraum (ca. 2,5 m<sup>2</sup>), Abstellraum (ca. 2 m<sup>2</sup>), extra WC, Wohnküche (ca. 32 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse, 1. Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit eigenem Badezimmer und Zugang zum Balkon, 1. Badezimmer (ca. 5,5 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Handwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss, 2. Zimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit eigenem Badezimmer, 2. Badezimmer (ca. 3 m<sup>2</sup>) mit Dusche und Handwaschbecken

Terrasse mit Nordost-Ausrichtung (ca. 11,5 m<sup>2</sup>), Balkon mit Südwest-Ausrichtung (ca. 3,5 m<sup>2</sup>), Kellerabteil

### **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

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! [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