

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



Objektnummer: 4976/1366

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

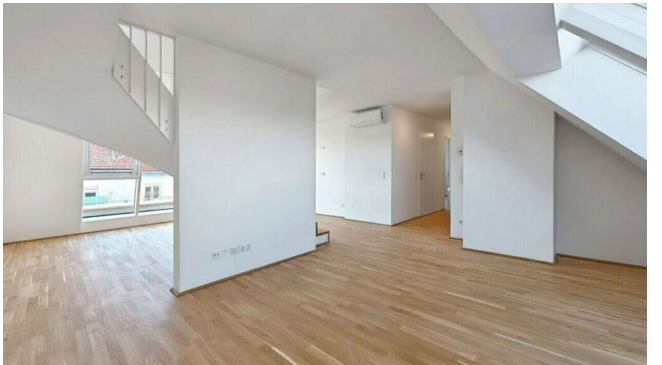
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,10 m ²
Nutzfläche:	152,78 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,79 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis: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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

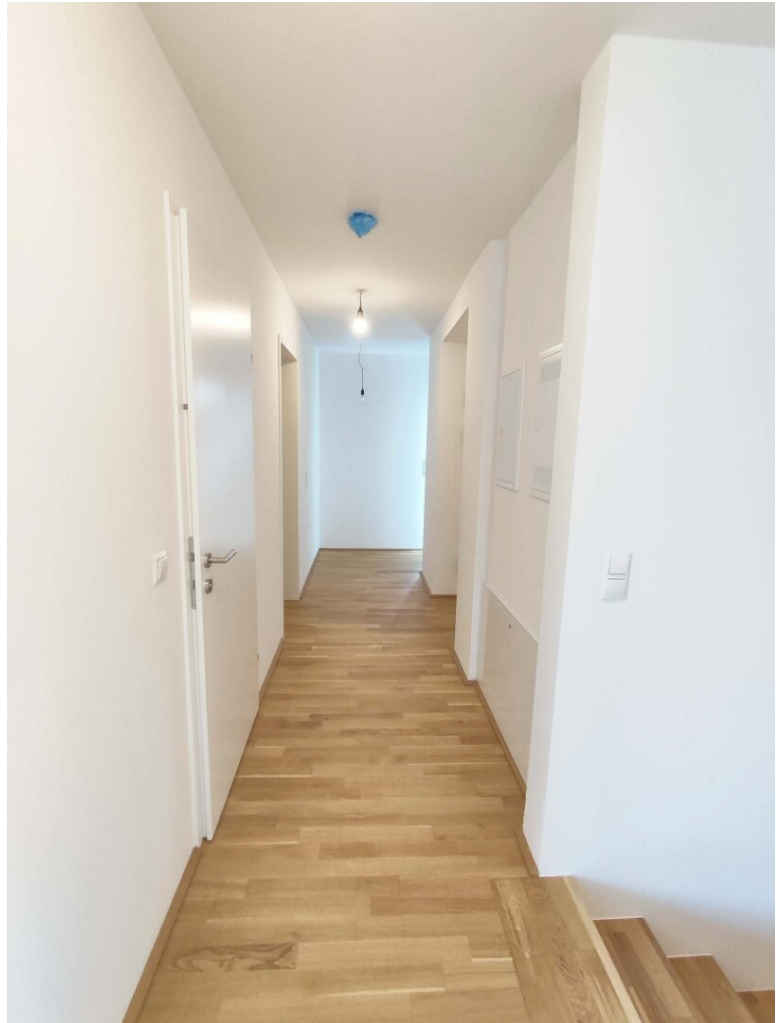
Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

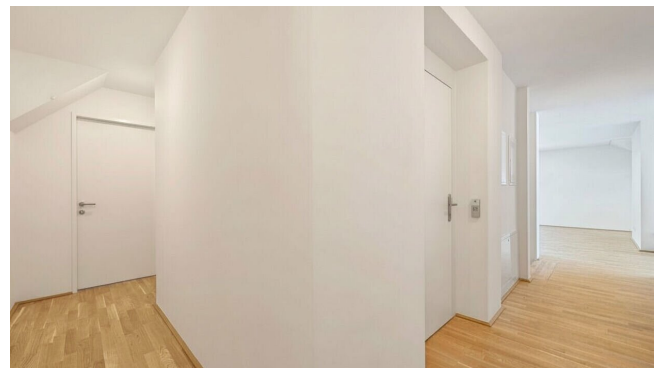






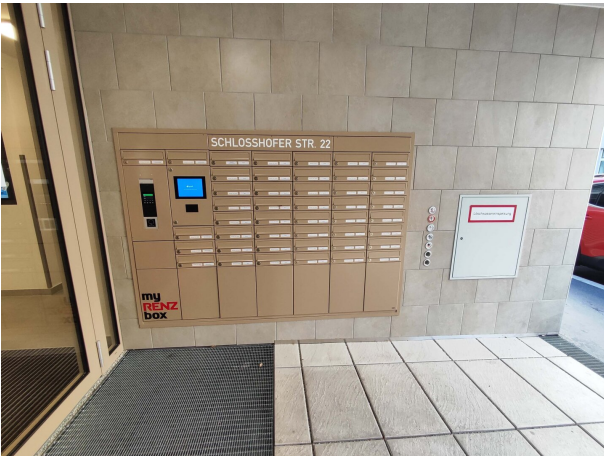




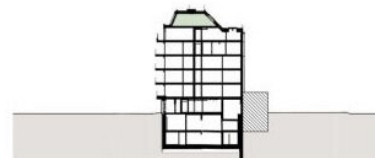
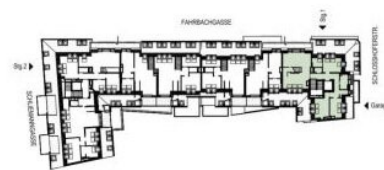










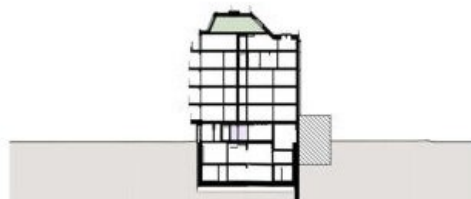
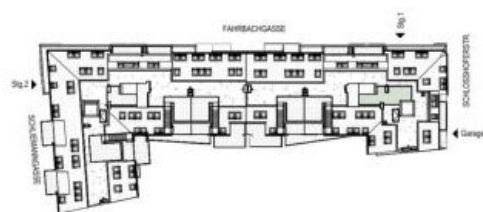


TOP 40 (V1)	Stiege 1
2. DACHGESCHOSS	4 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 133,10 m²
Terrasse	ca. 19,68 m²
Einlagerung	ca. 1,79 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,30 m (wenn nicht anders angegeben)



FAHRBACHGASSE 6-8

A-1210 Wien



TOP 40

DACHDRAUFSICHT

Wohnnutzfläche

Stiege 1

4 ZIMMER

ca. 133,10 m²

Terrasse

ca. 19,68 m²

Einlagerung

ca. 1,79 m²

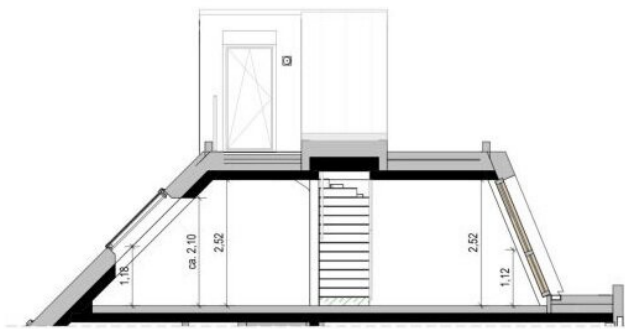
Raumhöhe

ca. 2,52 m

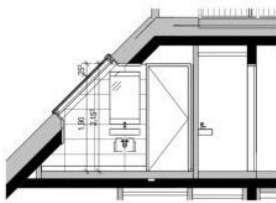
Raumhöhe bei AD

ca. 2,30 m

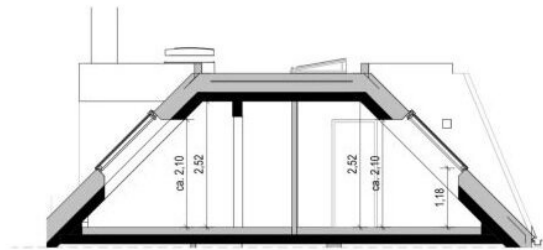
(wenn nicht anders angegeben)



Schnitt 40.A
M 1:100



Schnitt 40.C
M 1:100



Schnitt 40.B
M 1:100



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

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 133m² 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 m² Wohnfläche + Dachterrasse (ca. 20,5m²), 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 m²), WC mit Handwaschbecken (ca. 1,5 m²), Große Wohnküche (ca. 48 m²)

mit Treppe zur Dachterrasse, 1. Zimmer (ca. 20 m²) mit eigenem Badezimmer, 1. Badezimmer (ca. 6 m²) mit Dusche Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, 2. Zimmer (ca. 14 m²), 3. Zimmer (ca. 18,5 m²), 2. Badezimmer (ca. 6 m²) mit Badewanne Handwaschbecken und WC, Dachterrasse (ca. 20,5 m²)

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 m² mit Balkonen und Terrassen vom EG bis zum DG zur Verfügung! www.tmu-real.at

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragsserrichtung, 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