



## NEU >> moderne 2-Zimmer Vorsorge-Wohnung mit hofseitigem Südwest Balkon >> Nähe Alte Donau, Bahnhof Floridsdorf



### Kontaktinformationen

Firma: WINEGG Makler GmbH  
 Kontakt: Christian Patronas  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Herrengasse 1-3, 1010 Wien  
 Telefon: +43 1 315 72 80  
 Mobile: +43 676 36 12 324  
 E-Mail: cp@winegg.at

### STIEGE 1 | TOP 5

Die perfekt geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** mit ca. **46 m<sup>2</sup>** **Wohnnutzfläche** befindet sich im **1. Obergeschoß** des Gebäudes.

Hochwertige Materialien, modernste Ausstattung und lichtdurchflutetes Ambiente verleihen Ihrem neuen Zuhause einen ganz besonderen Wohlfühlfaktor!

**Bei den angeführten Preisen handelt es sich um Anlegerpreise (Netto zzgl. 20% USt.). Eigennutzerpreise auf Anfrage**

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

1. **Vorraum** mit angrenzenden **Abstellraum**
2. lichtdurchflutete **Wohnküche** mit direktem Zugang zum Schlafzimmer sowie zum Balkon
3. separates **WC** mit Handwaschbecken
4. **Schlafzimmer** mit Zugang zum Badezimmer
5. **Badezimmer** mit Badewanne, Handwaschbecken, Handtuchwärmer, Waschmaschinen- und Trockneranschluss

6. Balkon (ca. 4 m<sup>2</sup>) mit Südost-Ausrichtung
7. **Kellerabteil** im Untergeschoss

Der besonders günstig gelegene Standort der **verkehrsberuhigten Einbahnstraße** "Fahrbachgasse", die fließend in die **Begegnungszone** der dort angesiedelten Bildungseinrichtungen über geht, verleiht dem Objekt den gewissen Charme mit all seinen Vorzügen.

## AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

1. bodentiefe **Holz-Alu-Fenster** mit 3-fach Isolierverglasung
2. elektrische **Raffstores** für die äußere Beschattung
3. hochwertiger Echtholz **Eichenparkettboden** aus Österreich
4. Anschlüsse für Küche mit Starkstrom
5. Feinsteinzeug 30 x 60 cm der Firma **Marazzi**
6. Armaturen der Marke **Dornbracht**
7. Keramik in Bad und WC der Marke **Laufen "Pro"**
8. **Balkon** mit Sichtschutz, Steckdose, Außenbeleuchtung und Wasseranschluss

Ein **Garagenplatz** in der hauseigenen **Tiefgarage** kann zusätzlich erworben werden.

Näher Infos entnehmen Sie bitte aus unserer Projektwebsite [www.fahrbachgasse6-8.at](http://www.fahrbachgasse6-8.at) oder fragen Sie unser kompetentes **Beratungsteam!**

## HIGHLIGHTS

1. verkehrsberuhigte Einbahnstraße mit Übergang zur Begegnungszone
2. geringe bis keine Lärmbelastung
3. Bildungseinrichtungen um die Ecke (Bildungsmeile / Bildungsgrätzel)
4. 2 Gehminuten zum Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahnen, Straßenbahnen, Busse)
5. 6 Gehminuten zur Alten Donau
6. top Anbindung an den Individualverkehr
7. zertifiziertes Gebäude - zukunftsorientiert
8. für Eigennutzer und Anleger
9. intelligente Gegensprechsanlage (via App steuerbar)
10. smartes Briefkastensystem mit Paketboxenanlage
11. Digitales Schwarzes Brett und smarte Hausverwaltung - App „[puck](#)“
12. Gemeinschaftsraum für alle Bewohner (mit Kletterwand, Tischfußball, Spieleecke, Sitzgelegenheiten, vollausgestatteter Küche, Gemeinschaftsgarten mit "Urban Gardening" Gemeinschaftsbeeten)

Die **freien Objekte** sind noch in **allen Wohnungsgrößen** verfügbar und beinhalten allesamt eine Freifläche in Form von einer **Loggia**, einem **Balkon**, einem **Eigengarten** oder einer **Terrasse** und einem versperrbaren Kellerabteil.

Weitere Infos entnehmen Sie gerne aus unserer

Projekt-Website: [www.fahrbachgasse6-8.at](http://www.fahrbachgasse6-8.at)

## **VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN**

### **NACHHALTIGKEIT**

Auch bei diesem Projekt der WINEGG Realitäten GmbH stehen die Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum, das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner und die Wertsteigerung der Immobilie im Mittelpunkt. Neben der Optimierung der Nutzungsdauer achtet WINEGG bei der Projektrealisierung auf die Minimierung des Verbrauchs von Energie und natürlichen Ressourcen. Zudem werden eine unabhängige DGNB Gold Zertifizierung und eine EU-Taxonomie Verifikation angestrebt.

### **NEBENKOSTEN**

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbürgerlichen 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. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin stehen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Wien 21. Bez. Floridsdorf, Wien, Fahrbachgasse 6-8		
<b>Anzeigen ID</b>	292264	<b>Zimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	47.56 m <sup>2</sup>	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Etage</b>	1. OG	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Baujahr</b>	2025	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Balkon</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Abstellraum</b>	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	2,21 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Fernwärme
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	22,8 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,71 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A		
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- A Faktor (Klasse fGEE)</b>			
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

Kaufpreis	€ 271.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 33.390
Provision	3 % vom erzielten Verkaufspreis zzgl. 20 % USt.