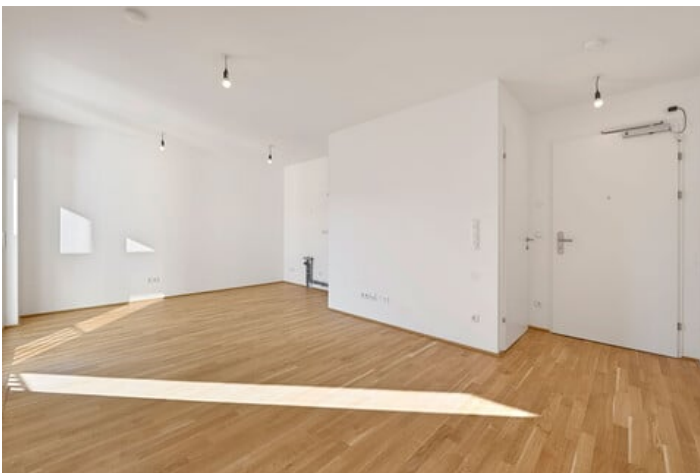


## Charmante 2 Zimmerwohnung - im Herzen von Floridsdorf



zur Anzeige



### 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 20

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche befindet sich im 3. Obergeschoss und ist nach Südost ausgerichtet.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

1. Vorraum
2. Separates WC mit Handwaschbecken
3. **Wohnküche** auf ca. **22 m<sup>2</sup> mit Loggia**
4. Schlafzimmer auf ca. 14 m<sup>2</sup> mit Schranknische und en suite Bad mit Dusche
5. **Loggia** mit ca. 3,3 m<sup>2</sup>
6. Badezimmer mit **Dusche**, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
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 der Firma **Marazzi**
6. Armaturen der Marke **Dornbracht**
7. Keramik in Bad und WC der Marke **Laufen "Pro"**

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 / Bildungsgrätzl)
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 Gegensprechanlage (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, Spielecke, 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 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. 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>	292271		
<b>Wohnfläche</b>	46.32 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Etage</b>	3. OG	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Baujahr</b>	2025	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Loggia</b>	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Fernwärme
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	22,8 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,71 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 328.100
Provision	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.