

**SOFORT EINZIEHEN >> zentral begehbare 3-Zimmer  
Wohnung mit zwei Balkonen >> TOP LAGE**

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 2 | TOP 20**

Die perfekt geschnittene, **zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **69 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** sowie **zwei Balkonen** befindet sich im **2. Obergeschoss**.

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

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

1. **Vorraum** (ca. 10 m<sup>2</sup>)
2. **Abstellraum** (ca. 3 m<sup>2</sup>)
3. **Separates WC** (ca. 2 m<sup>2</sup>)
4. **Badezimmer** (ca. 4 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
5. **Wohnküche** (ca. 27 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum hofseitigem Balkon 1
6. **Zimmer 1** (ca. 11 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon 2
7. **Zimmer 2** (ca. 13 m<sup>2</sup>)
8. **Balkon 1** mit Südost-Ausrichtung (ca. 10 m<sup>2</sup>) - hofseitig

9. **Balkon 2** mit Nordwest-Ausrichtung (ca. 4 m<sup>2</sup>) - straßenseitig
10. **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 / 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>	292272		
<b>Wohnfläche</b>	68.77 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Etage</b>	2. 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>Balkon</b>	13,69 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	1,39 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	2,56 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>			

---

Kaufpreis

€ 495.600

Preis (Auto-)Stellplatz  
Provision

€ 33.390

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.