

Fahrbachgasse 6/2/34, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56678

## **ERSTBEZUG mit LOGGIA/BALKON | Eckwohnung mit schönem Blick im 4. OG | Einbauküche | Optional möbliert | Nähe Alte Donau | Fernwärme | TG-Stellplatz optiona**



Ihr Ansprechpartner

**Learco Andrea Tews, MSc (WU)**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

[learco.tews@riwog.at](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

ERSTBEZUG mit LOGGIA/BALKON | Eckwohnung mit schönem Blick im 4. OG | Einbauküche | Optional möbliert | Nähe Alte Donau | Fernwärme | TG-Stellplatz optiona



## Lage

Floridsdorf S+U | Alte Donau | Franz-Jonas-Platz | Floridsdorfer Wasserpark

**Modernes, nachhaltiges Wohnen nur einen Katzensprung von der Alten Donau entfernt: Hochwertige Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit durchdachten Grundrissen und großzügigen Freiflächen bieten Lebensqualität auf höchstem Niveau. Natur und Stadt verbinden sich hier perfekt – die Alte Donau und das Zentrum Wiens sind in kürzester Zeit erreichbar.**

In der **Fahrbachgasse 6–8** entstanden verteilt auf 2 Stiegen **89 stilvolle Wohnungen** mit **Wohnflächen von ca. 35 bis 138 m²**. **Klare Architektur, intelligente Planung** und **hochwertige Materialien** schaffen **Wohnraum, der sich flexibel an Ihr Leben anpasst**. Die Ausstattung folgte nicht nur gestalterischen Kriterien. Vielmehr wurde auf die **Verwendung von langlebigen und qualitätvollen Materialien aus Österreich** geachtet.

**Nachhaltigkeit steht im Mittelpunkt: energieeffiziente Bauweise, ressourcenschonende Umsetzung** und **ausgezeichnet mit DGNB-Gold**. Weiters wird eine **EU-Taxonomie-Verifikation angestrebt. Zukunftssicheres Wohnen mit Verantwortung.**

**Beste Infrastruktur direkt vor der Tür:** Der **Bahnhof Wien Floridsdorf mit U6, Schnellbahnen und weiteren Verbindungen** garantiert **maximale Mobilität**. **Wien Mitte erreichen Sie in rund 16 Minuten.**

**Freizeit neu erleben: Alte Donau und Donauinsel** laden zu **Erholung, Sport und Genuss ein – nur wenige Minuten entfernt.**

**Perfekte Nahversorgung:** Am **Franz-Jonas-Platz** finden Sie **alles für den Alltag**. **Schulen (Bildungsmeile Franklinstraße)** und **Kindergärten in unmittelbarer Nähe** runden das Angebot ab.

## PROJEKT

- **Bezugsfertige Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **Wohnflächen** von ca. **35 m<sup>2</sup> - 138 m<sup>2</sup>** mit **1-4 Zimmern**
- **Loggien, Balkone, Terrassen** und **Eigengärten**
- **Gemeinschaftsraum** mit **Gartenfläche**
- **Hauseigene Tiefgarage (Stellplätze für PKW oder Motorrad optional zu erwerben)**
- **Energieklasse A/Niedrigenergiehaus** (HWB 22,90 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>GEE</sub>: 0,71)
- **Ideal für Anleger oder Eigennutzer**

## HIGHLIGHTS

- **Eichenparkettböden**
- **Stilvolle Markenfliesen**
- **Exklusive Sanitärausstattung** u. a. von **Laufen** und **Dornbracht**
- **Außenliegender elektrischer Sonnenschutz**
- **Klimaanlage im DG**
- **dezentrale Wohnraumlüftung**
- **E-Mobilität (TG 1. UG)**
- **Fernwärme**
- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage im DG**
- **Photovoltaikanlage am Dach**
- **Fassadenbegrünung**
- **Paketboxenanlage**
- **Kleinkinderspielplatz**
- **Gegensprechanlage via Handy-App**
- **DGNB Gold**
- **Alte Donau & Donaulinsel** schnell **öffentlich** oder mit **Rad** zu erreichen
- **U6-Station Floridsdorf und Bahnhof Floridsdorf** in **ca. 3 Minuten zu Fuß** erreichbar
- **Ca. 16 Min.** öffentlich nach **Wien Mitte**
- **Diverse Supermärkte fußläufig** erreichbar

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 40,5 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **LOGGIA:** ca. 1,8 m<sup>2</sup>
- **WOHNNUTZFLÄCHE INKL. LOGGIA:** ca. 42,3 m<sup>2</sup>
- **BALKON:** ca. 3,4 m<sup>2</sup>
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 2,1 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Nordwest
- **GESCHOSS:** 4. OG

**Betriebskosten:** € 115,62 inkl. 10% USt. p.M. derzeit

**WE-Rücklage:** € 12,60 p.M. derzeit

**Kaufpreis Eigennutzer (WHG):** € 366.800,00

**Kaufpreis Anleger netto (WHG):** € 343.000,00 zzgl. 20% USt.

**Kaufpreis Einbauküche (obligatorisch zu erwerben):** € 8.500,00

**Kaufpreis TG-Stellplatz Eigennutzer:** ab € 30.000,00 (PKW) | € 12.000,00 (Motorrad)

**Kaufpreis TG-Stellplatz Anleger netto:** ab € 26.520,00 zzgl. 20% USt. (PKW) | € 9.700,00 zzgl. 20% USt. (Motorrad)

**Vertragserrichtung (gebunden):** Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Die Wohnung wurde zur Veranschaulichung mit Echtmöbeln eingerichtet. Das Mobiliar kann bei Interesse erworben werden. Die Wohnung wird ansonsten unmöbliert, jedoch mit der bereits verbauten und obligatorisch zu erwerbenden Einbauküche verkauft.



---

*Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 40,56 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 42,36 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Kellerfläche:	ca. 2,18 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Balkonfläche:	ca. 3,4 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche
Loggiafläche:	ca. 1,8 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Etage:	4. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	2	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	Erstbezug
WCs:	1	Baujahr:	2025
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Nordwesten
Keller:	1	Energieausweis	
Balkone:	1	Gültig bis:	01.11.2033
Loggien:	1	HWB:	 22,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,71

## Ausstattung

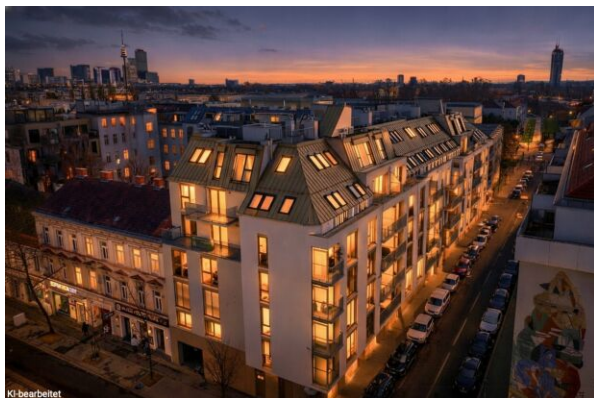
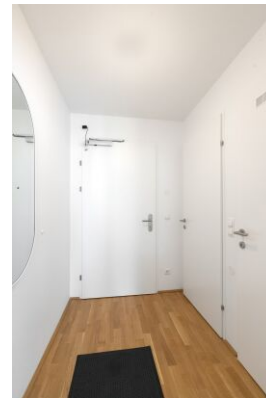
Boden:	Estrich, Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	366.800,00 €	Reparaturrücklage:	17.400,00 € per 31.12.2025
Betriebskosten:	105,11 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	12,60 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	10,51 €	Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
Monatliche Gesamtbelastung:	128,22 €	Provision:	13.204,80 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos





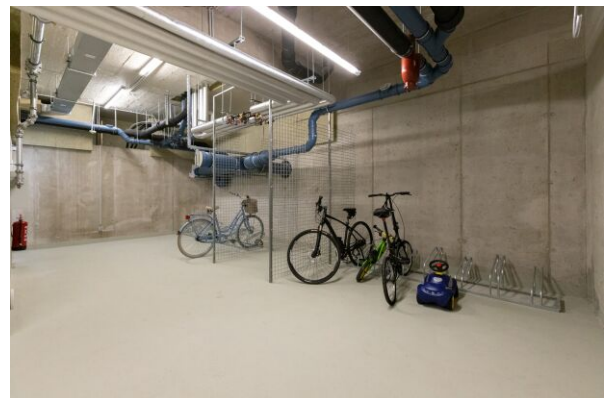
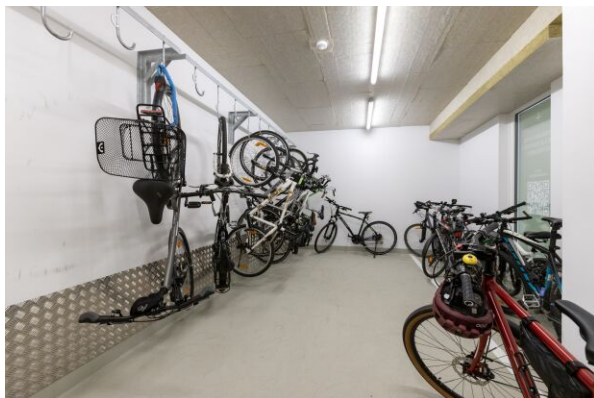


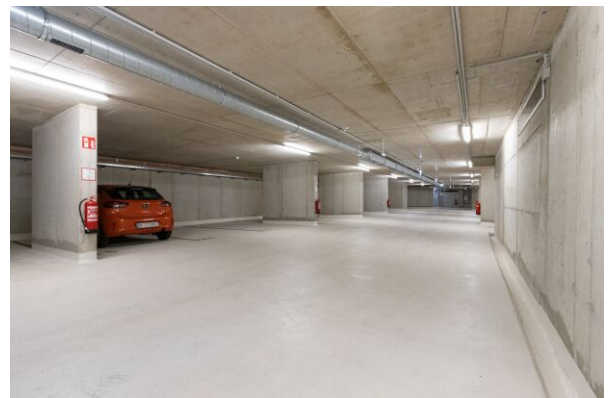
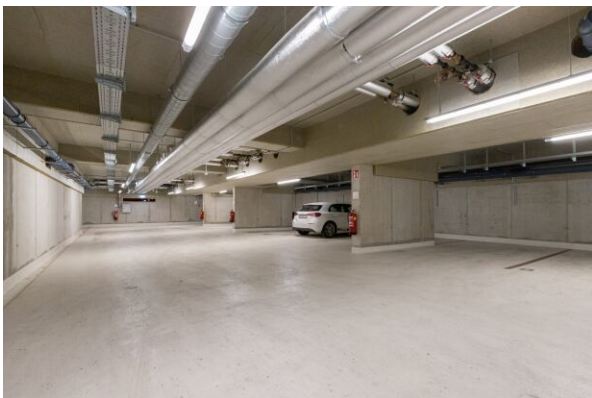
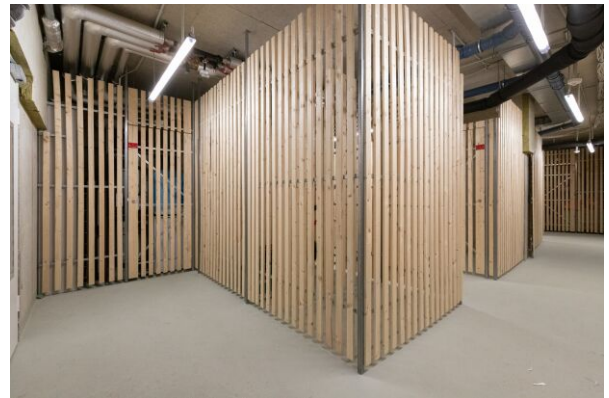
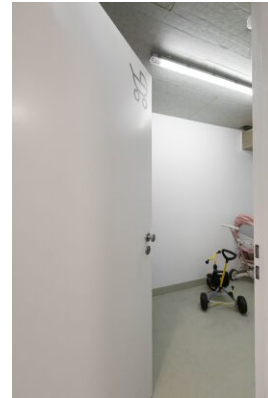




## Jugendspielraum



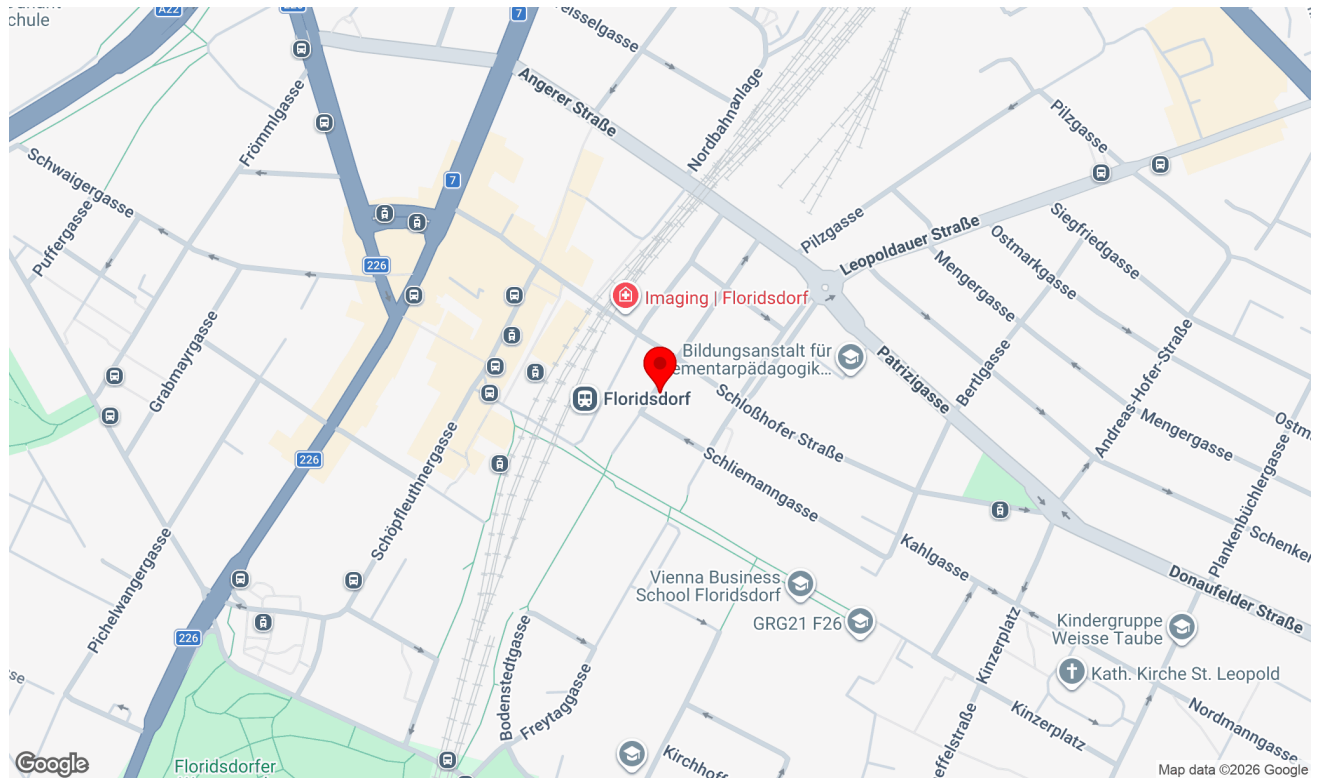






## Lage

Fahrbachgasse 6/2/34, 1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	400 m
Klinik	325 m
Krankenhaus	1.275 m

### Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	200 m

### Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	75 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	100 m
Autobahnanschluss	800 m

### Kinder & Schulen

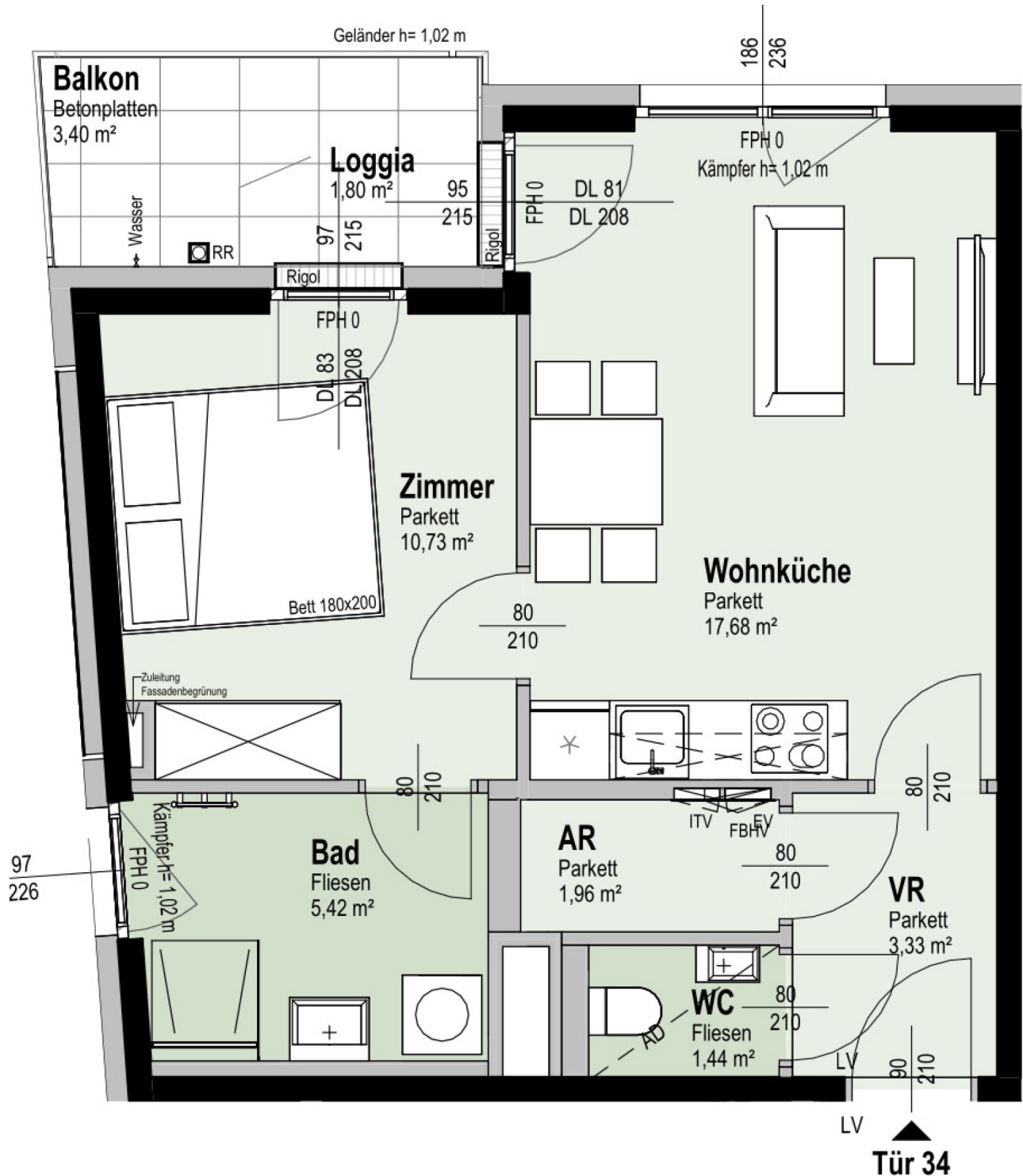
Schule	100 m
Kindergarten	275 m
Universität	250 m
Höhere Schule	425 m

### Sonstige

Geldautomat	225 m
Bank	225 m
Post	500 m
Polizei	550 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at