Fahrbachgasse 6/1/39, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56651

DG-ERSTBEZUG mit BALKON | Nähe Alte Donau | Tageslichtbad | Fernwärme & Klimaanlage | TG-Stellplatz optional | Ideal für Anleger oder Eigennutzer | Nachhaltiges Projekt

Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

DG-ERSTBEZUG mit BALKON | Nähe Alte Donau | Tageslichtbad | Fernwärme & Klimaanlage | TG-Stellplatz optional | Ideal für Anleger oder Eigennutzer | Nachhaltiges Projekt

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 qualitätsvollen 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 m² - 138 m²** 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^{2}a, f_{GEE}: 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 DG-WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 84,7 m²
- **ZIMMER:** 3
- **BALKON:** ca. 5,6 m²
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 1,7 m²
- **AUSRICHTUNG:** Nordwest
- **GESCHOSS:** 1.DG

Betriebskosten: € 245,01 inkl. 10% USt. p.M. derzeit
WE-Rücklage: € 26,70 p.M. derzeit

Kaufpreis Eigennutzer (WHG): € 645.000,00
Kaufpreis Anleger netto (WHG): € 592.200,00 zzgl. 20% USt.

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.

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. 84,75 m²
Kellerfläche:	ca. 1,76 m²
Balkonfläche:	ca. 5,66 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Nordwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	01.11.2033
HWB:	A 22,9 kWh/m²a
fGEE:	A 0,71

Ausstattung

Boden:	Estrich, Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Belüftung:	Klimaanlage
Energietyp:	Niedrigenergiehaus
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox

Preisinformationen

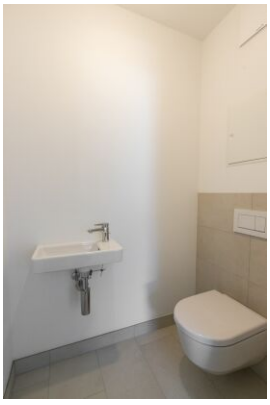
Kaufpreis:	645.000,00 €

Betriebskosten:	222,74 €
Reparaturrücklage:	26,70 €
Umsatzsteuer:	22,27 €
Monatliche Gesamtbelastung:	271,71 €

Reparaturrücklage:	17.400,00 € per 31.12.2025

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
Provision:	23.220,00 € inkl. 20% USt.

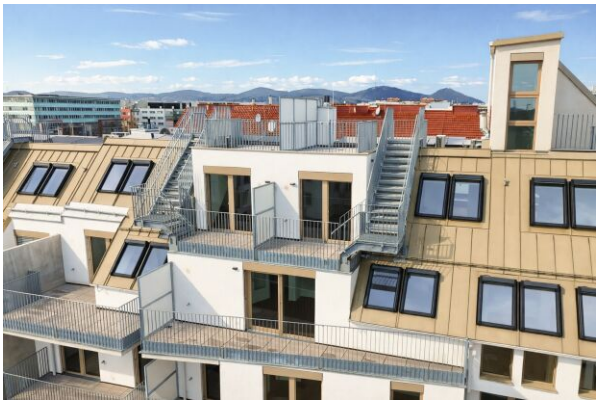
Weitere Fotos



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

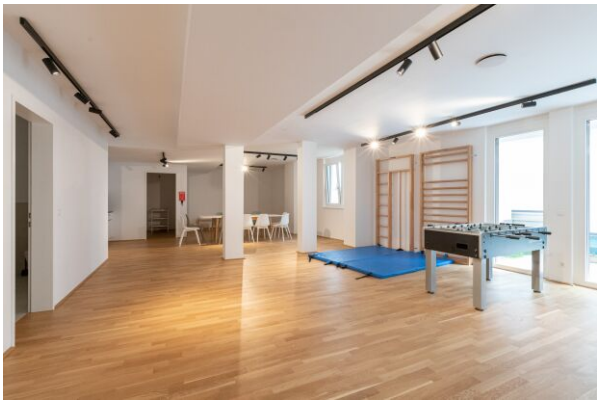
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



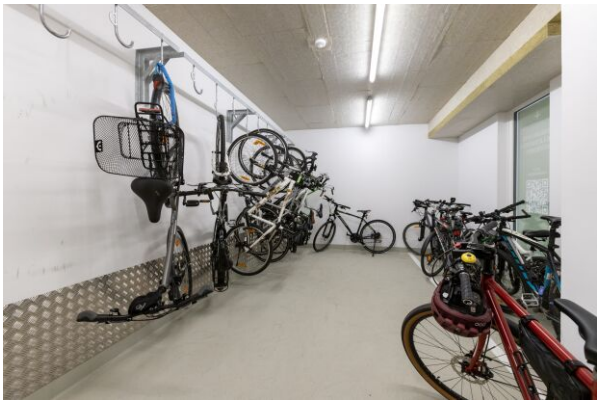
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

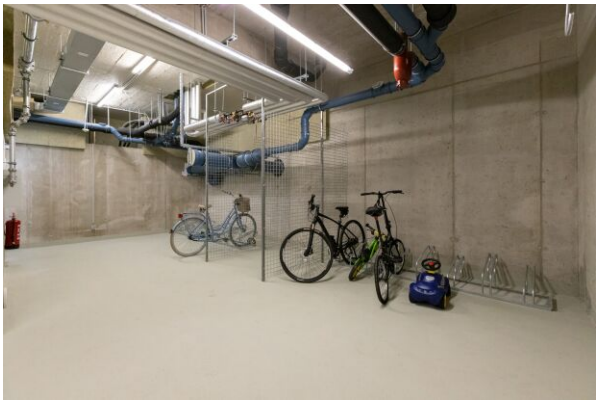
Jugendspielraum

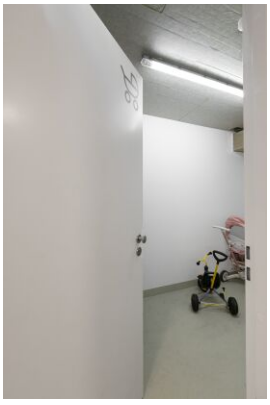


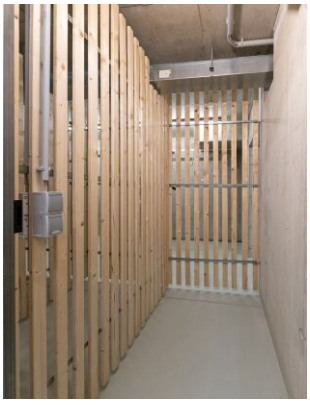
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

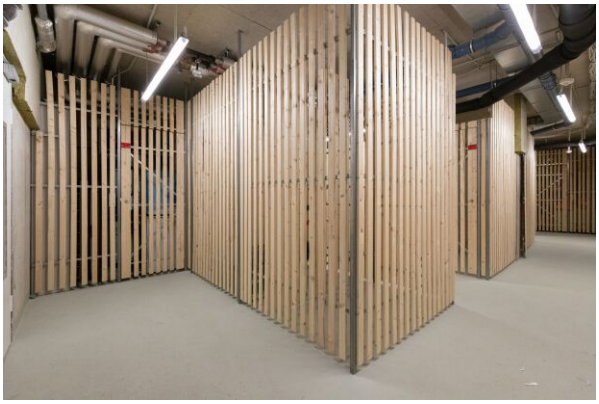
Zugang RWA

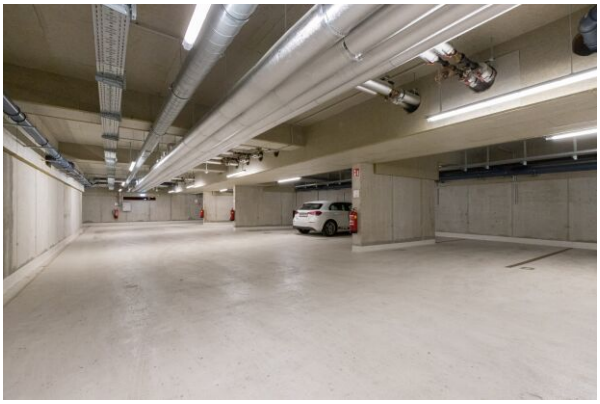












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

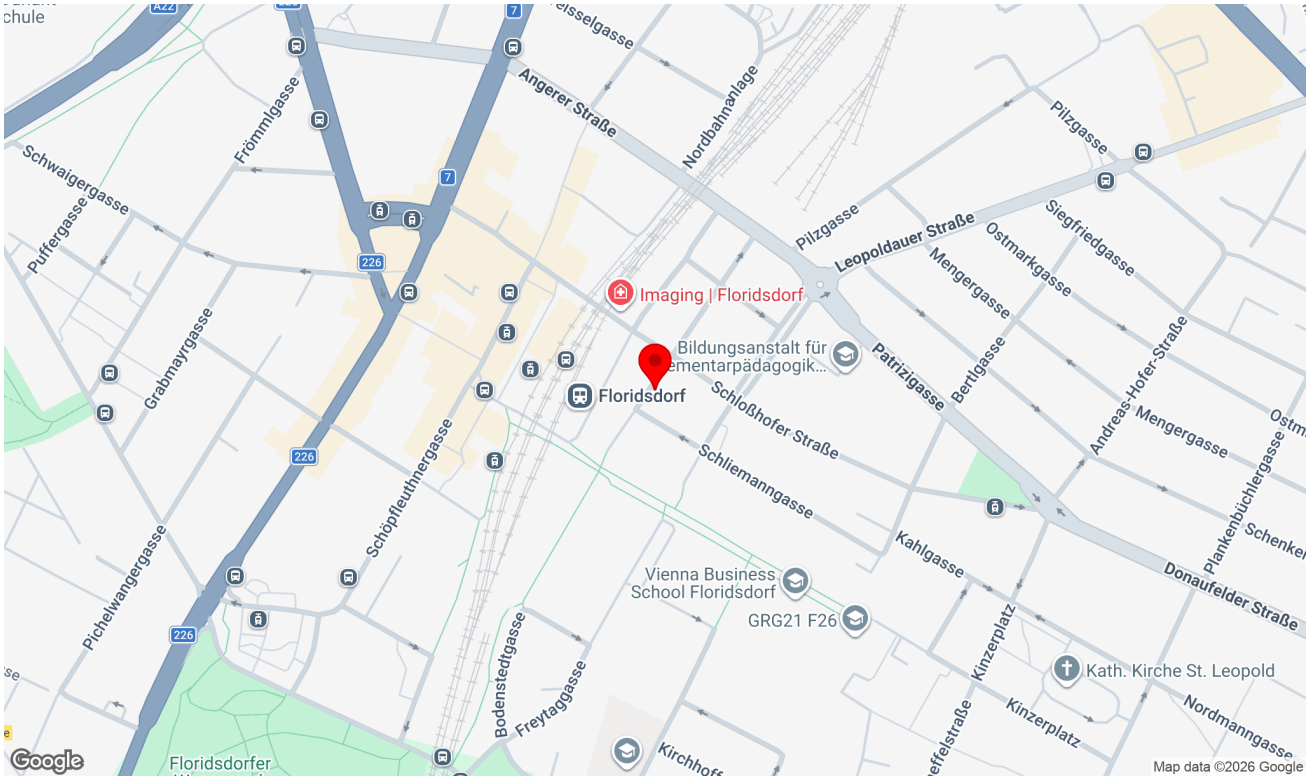
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Fahrbachgasse 6/1/39, 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

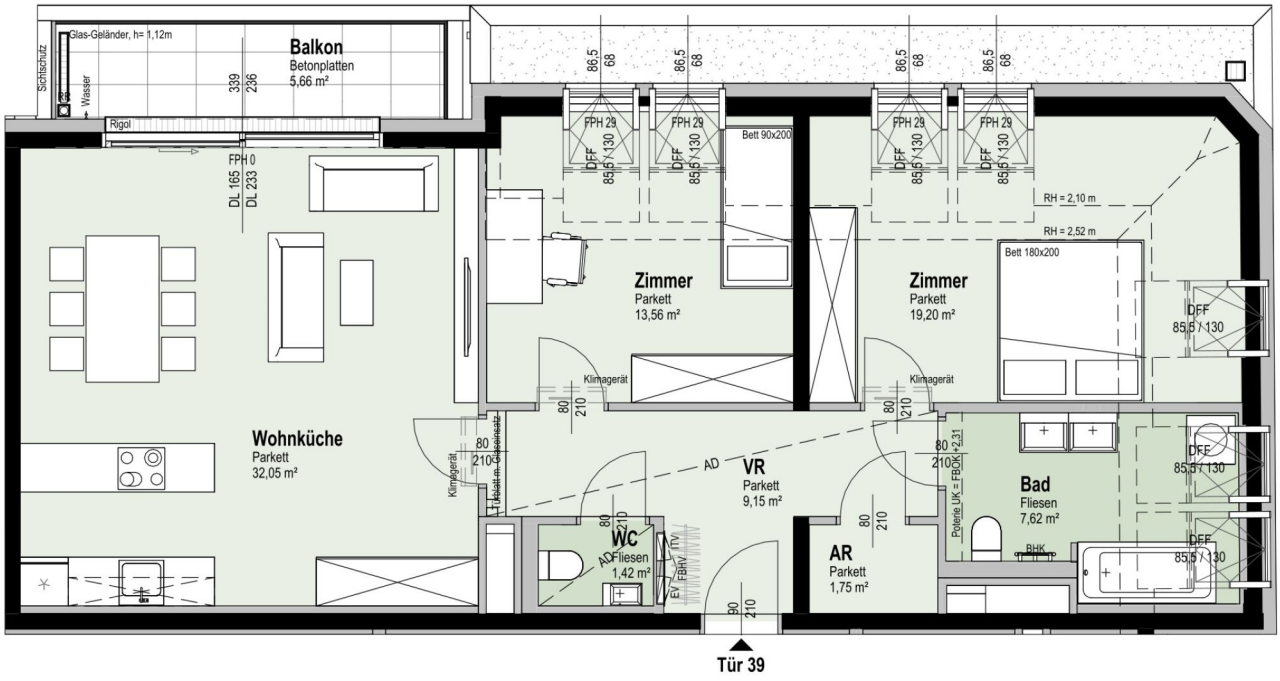
Schule	100 m
Kindergarten	275 m
Universität	250 m
Höhere Schule	425 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Balkon
Betonplatten
5,66 m²
Glas-Geländer, h= 1,12m
Sichtschutz
Wasser
Rigol
339
236
FPH 0
DL 165
DL 233
Wohnküche
Parkett
32,05 m²
Zimmer
Parkett
13,56 m²
Zimmer
Parkett
19,20 m²
Bett 90x200
Bett 180x200
FPH 29
DFF
85,5 / 130
86,5
68
RH = 2,10 m
RH = 2,52 m
Klimagerät
80
210
VR
Parkett
9,15 m²
AD
WC
Fliesen
1,42 m²
AR
Parkett
1,75 m²
Bad
Fliesen
7,62 m²
Poterie UK = FBOK + 31
BHK
Tür 39

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