Fahrbachgasse 6/1/34, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56646

# DG-ERSTBEZUG mit BALKON | Nähe Alte Donau | Hofseitige Schlafzimmer | Fernwärme | 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 | Hofseitige Schlafzimmer | Fernwärme | TG-Stellplatz optional | Ideal für Anleger oder Eigennutzer | Nachhaltiges Projekt






## Lage

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

***!!BEZUGSFERTIG!!***

***!!EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN ODER NACHHALTIG INVESTIEREN!!***

**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. 72 m²
- **ZIMMER:** 3
- **BALKON:** ca. 5,8 m²
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 1,7 m²
- **AUSRICHTUNG:** Nordost/Südost/Südwest
- **GESCHOSS:** 1.DG

**Betriebskosten**: € 209,22 inkl. 10% USt. p.M. derzeit

**WE-Rücklage:** € 22,80 p.M. derzeit

**Kaufpreis Eigennutzer (WHG):** € 499.100,00
**Kaufpreis Anleger netto (WHG):** € 454.400,00 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. 72,01 m² |
| Kellerfläche: | ca. 1,76 m² |
| Balkonfläche: | ca. 5,82 m² |
| Etage: | 1. DG |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 2 |
| Abstellräume: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Balkone: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen, Anlage |
| Beziehbar: | sofort |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Heizung: | Fernwärme, Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2025 |
| Ausrichtung: | Nordosten |
| 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: | Nordostbalkon / -terrasse |

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

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 499.100,00 € |

| | |
|---|---|
| Betriebskosten: | 190,20 € |
| Reparaturrücklage: | 22,80 € |
| Umsatzsteuer: | 19,02 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 232,02 € |

| | |
|---|---|
| Reparaturrücklage: | 17.171,01 € 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: | 17.967,60 € inkl. 20% USt. |

# Weitere Fotos

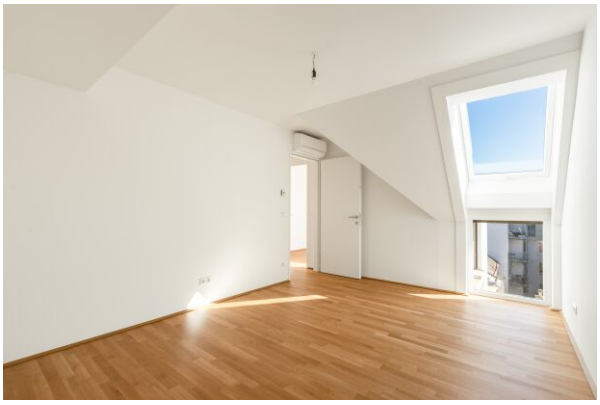

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX















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



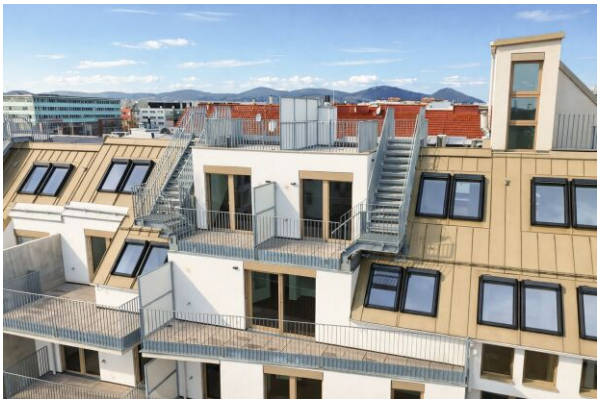










RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

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

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

FN: 318868 z
HG Wien

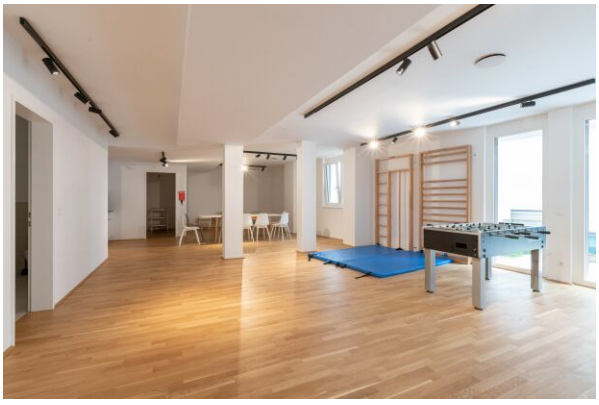
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX











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

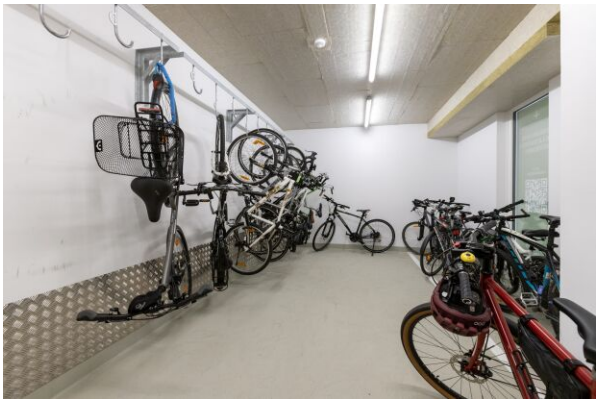


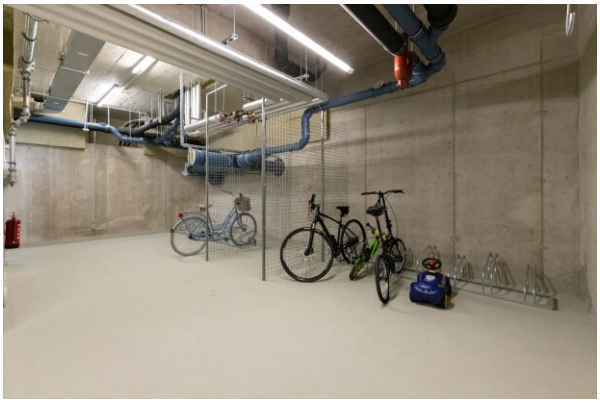






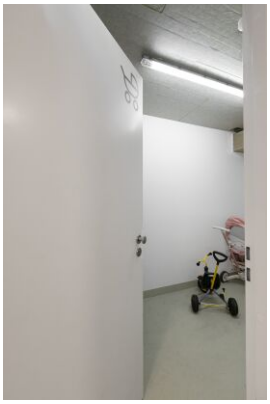


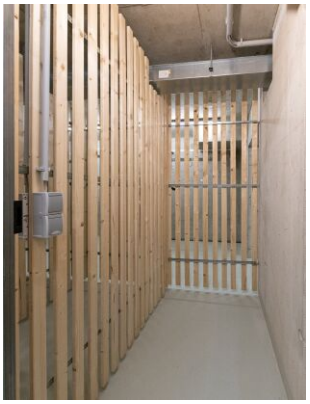


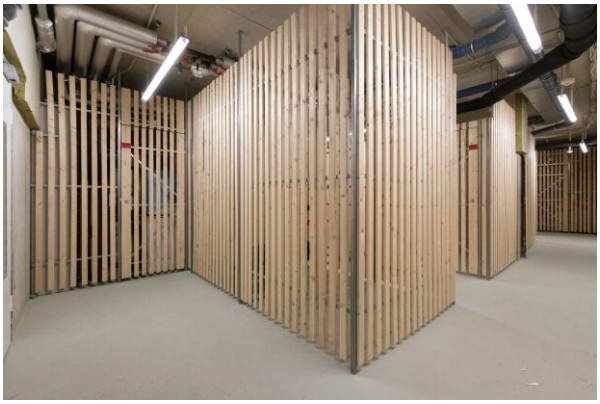


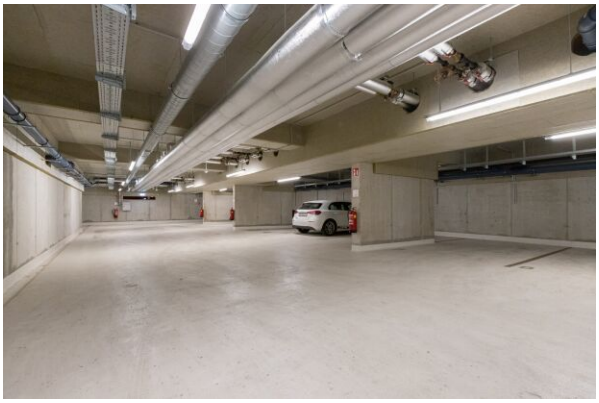
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

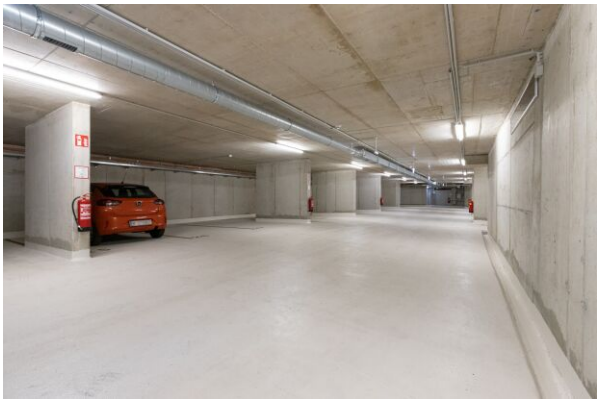




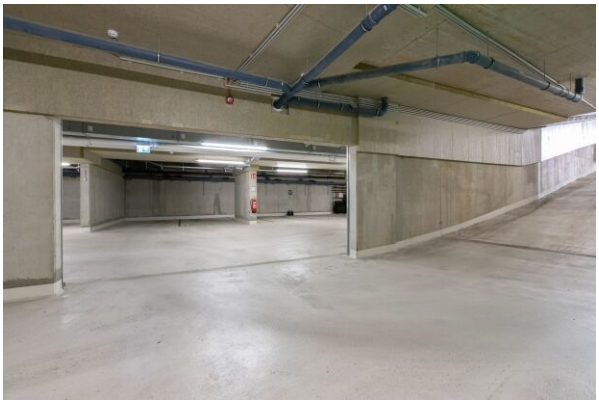








RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX











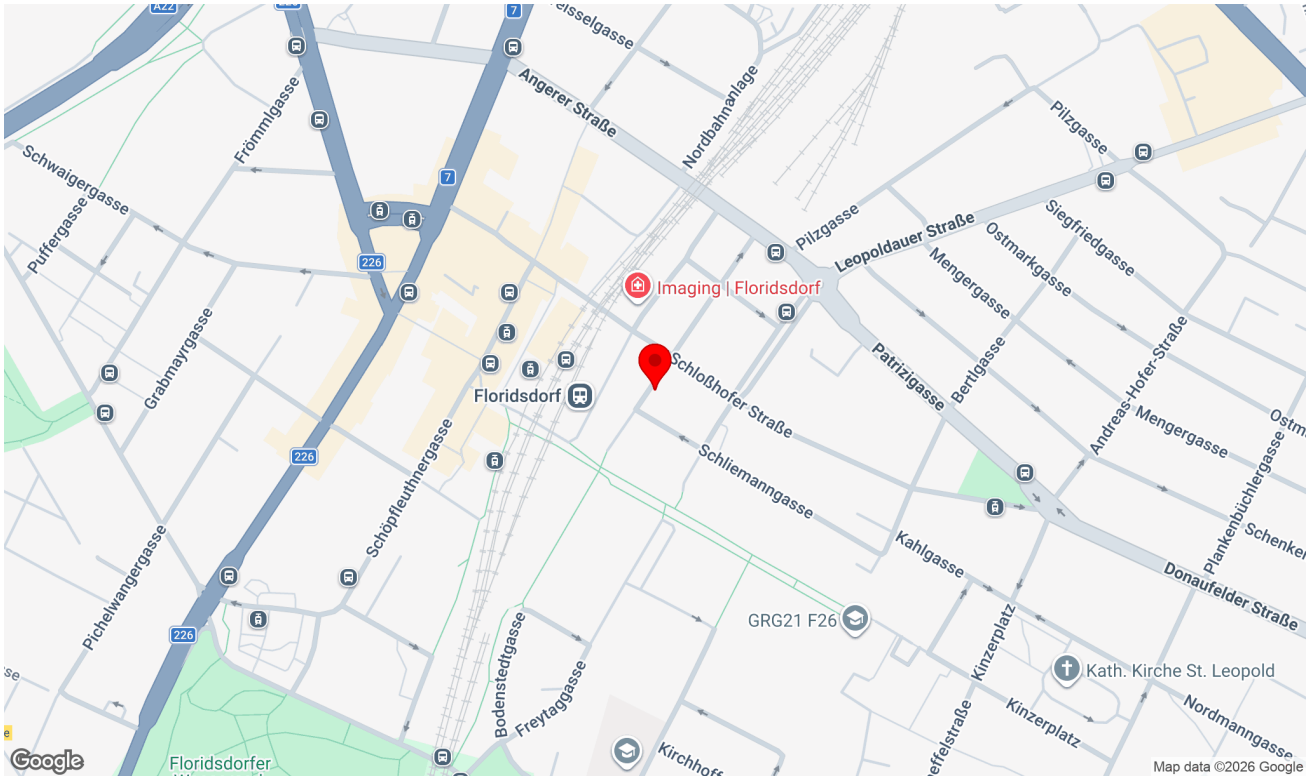




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

Fahrbachgasse 6/1/34, 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

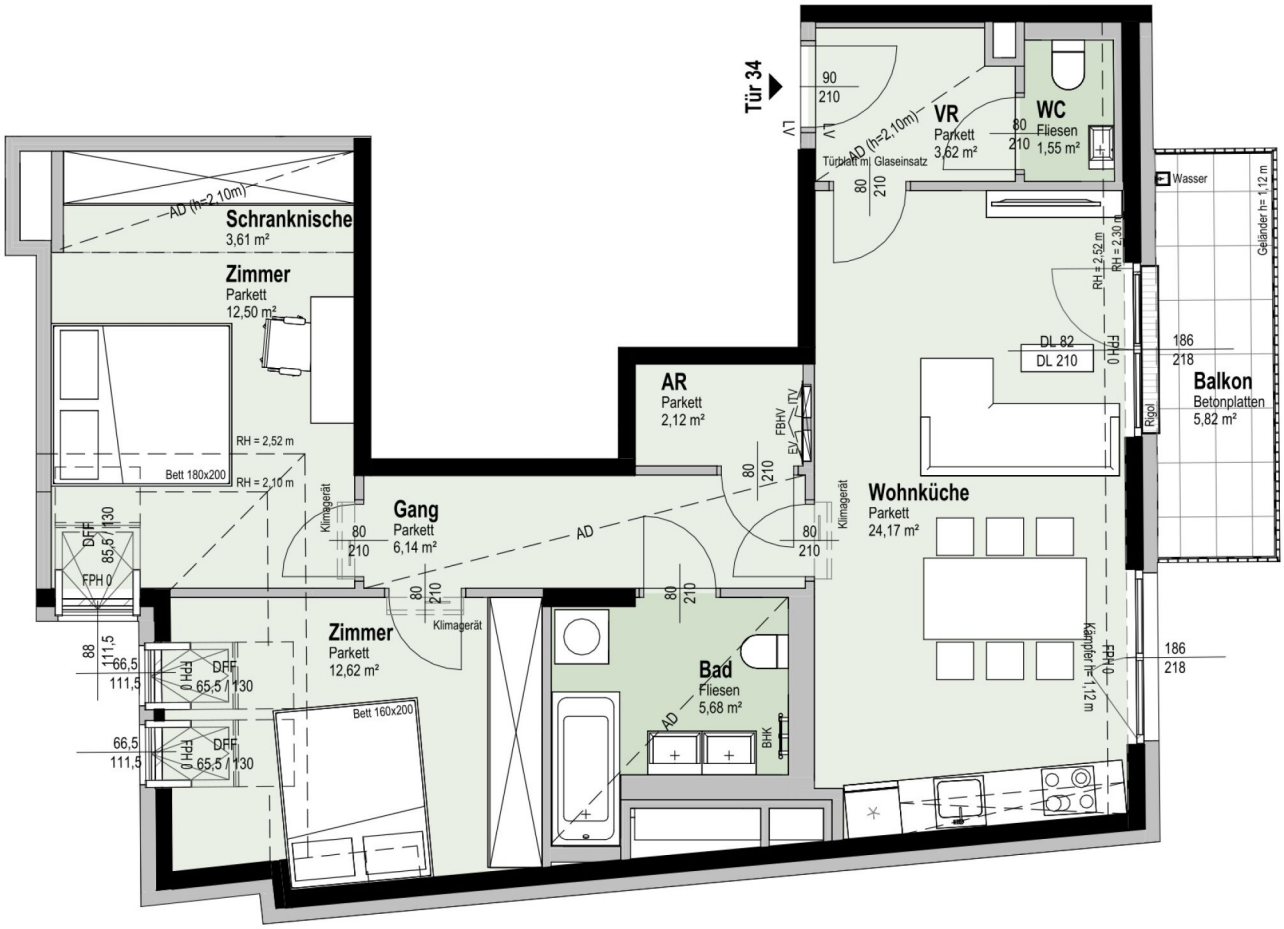
| | |
|---|---|
| Schule | 100 m |
| Kindergarten | 275 m |
| Universität | 250 m |
| Höhere Schule | 425 m |

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne





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

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