Fahrbachgasse 6/1/19, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56624

LEBEN nahe der ALTEN DONAU | Exklusiver 2-ZIMMER-ERSTBEZUG | Für Anleger & Eigennutzer





Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

LEBEN nahe der ALTEN DONAU | Exklusiver 2-ZIMMER-ERSTBEZUG | Für Anleger & Eigennutzer





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 WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 47,3 m²
- **ZIMMER:** 2
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 2 m²
- **AUSRICHTUNG:** Nordost
- **GESCHOSS:** 3.OG

Betriebskosten: € 132,14 inkl. 10% USt. p.M. derzeit
WE-Rücklage: € 14,40 p.M. derzeit

Kaufpreis Anleger netto (WHG): € 268.100,00 zzgl. 20% USt.
Kaufpreis Eigennutzer (WHG): € 296.500,00

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.

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. 47,31 m²
Kellerfläche:	ca. 2,06 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	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
Energietyp:	Niedrigenergiehaus
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung

WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox

Preisinformationen

Kaufpreis:	268.100,00 €

Betriebskosten:	120,13 €
Reparaturrücklage:	14,40 €
Umsatzsteuer:	12,01 €
Monatliche Gesamtbelastung:	146,54 €

Reparaturrücklage:	17.171,71 € 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:	9.651,60 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

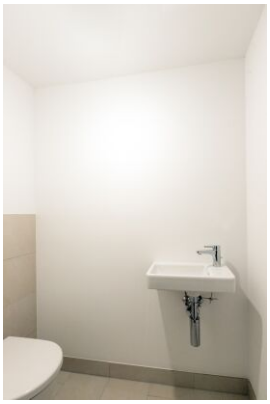












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX






OPIZZA


KI-bearbeitet

















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

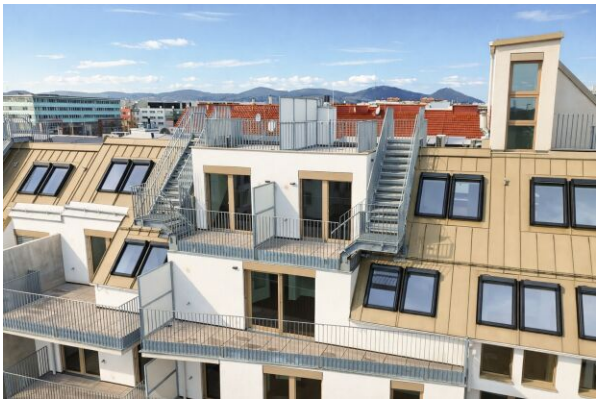
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX











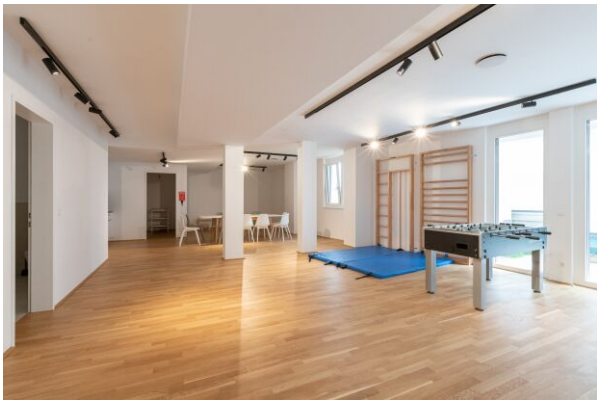


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





Jugendspielraum





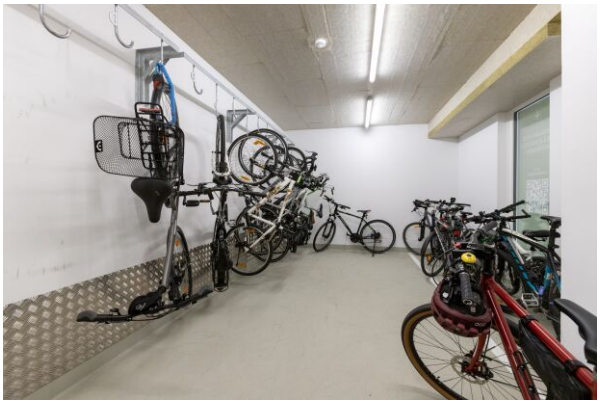


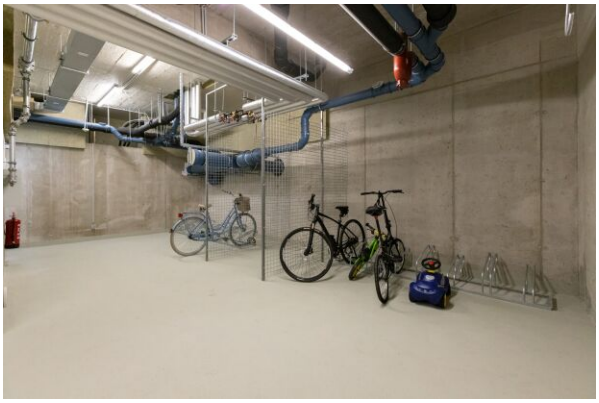
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





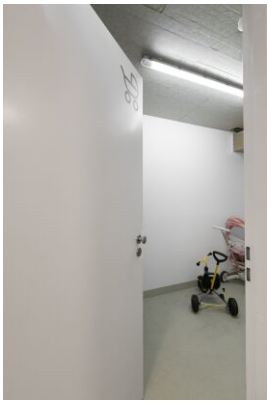


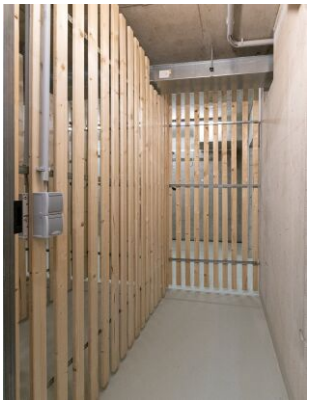


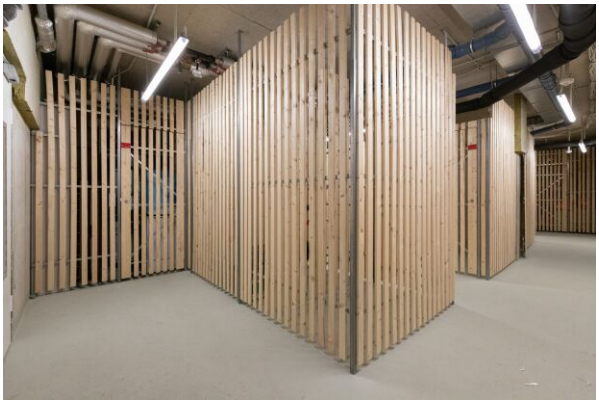


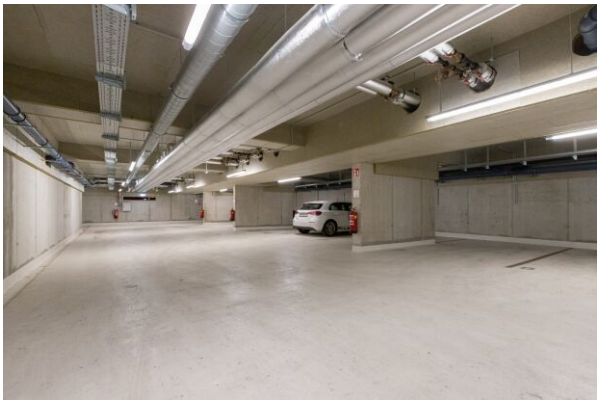


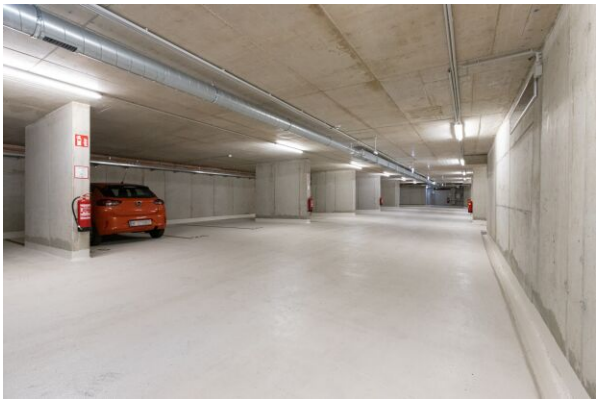
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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







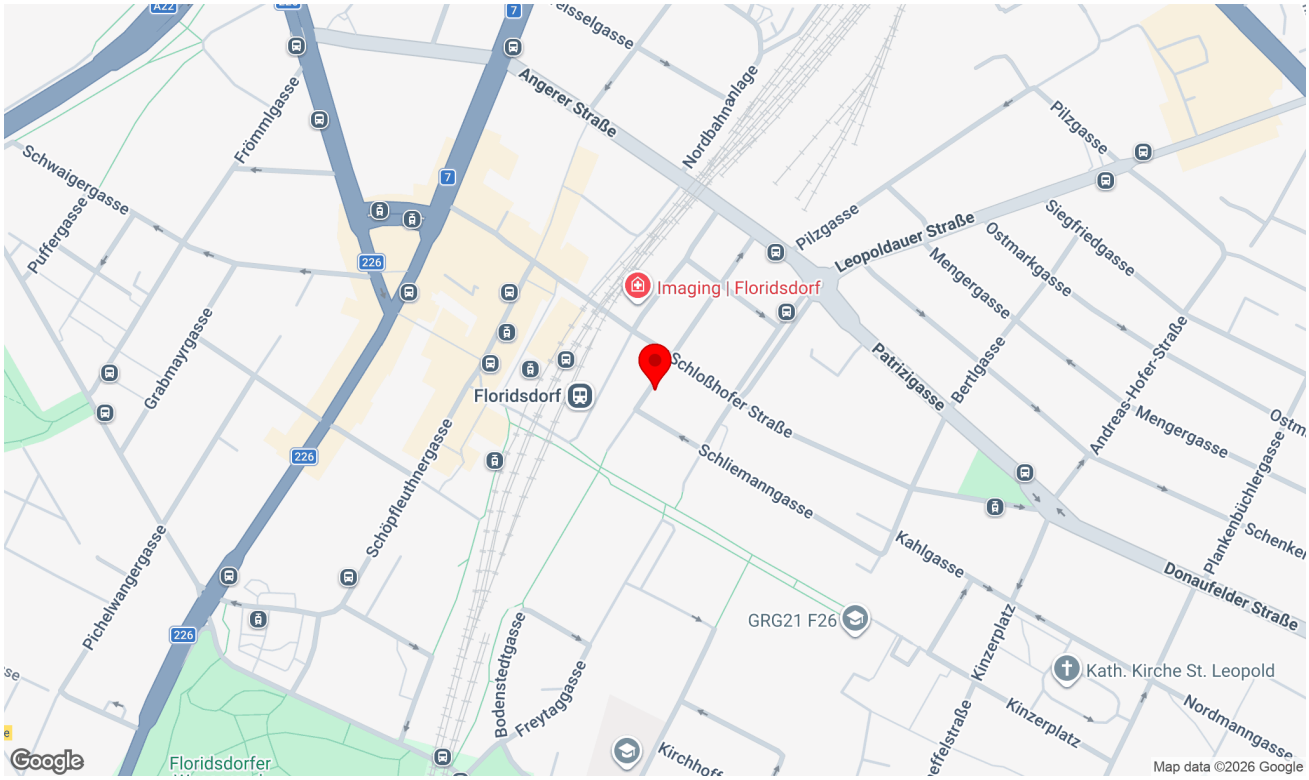




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Fahrbachgasse 6/1/19, 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

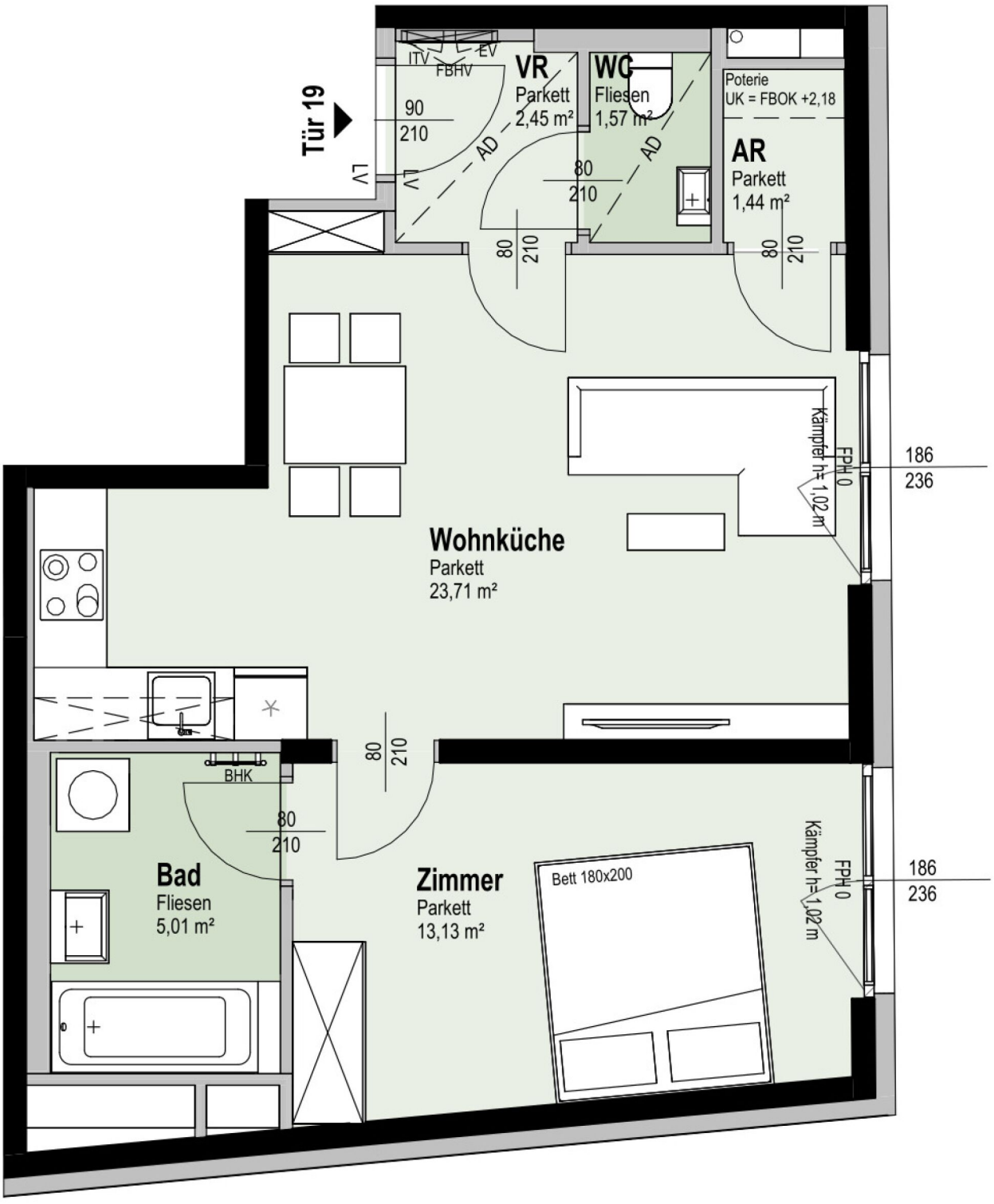
Schule	100 m
Kindergarten	275 m
Universität	250 m
Höhere Schule	425 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Tür 19
90
210
ITV
EV
FBHV
VR
Parkett
2,45 m²
WC
Fliesen
1,57 m²
Poterie
UK = FBOK +2,18
AR
Parkett
1,44 m²
AD
AD
LV
LV
80
210
80
210
80
210
Kämpfer h= 1,02 m
FPH 0
186
236
Wohnküche
Parkett
23,71 m²
BHK
80
210
80
210
Bad
Fliesen
5,01 m²
Zimmer
Parkett
13,13 m²
Bett 180x200
Kämpfer h=1,02 m
FPH 0
186
236

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