

## 4 Zimmer Terrassen Wohnung in einer Ebene



**Objektnummer: 252**

**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Fahrbachgasse                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 94,97 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 102,61 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 599.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 190,00 €                         |
| USt.:                         | 19,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

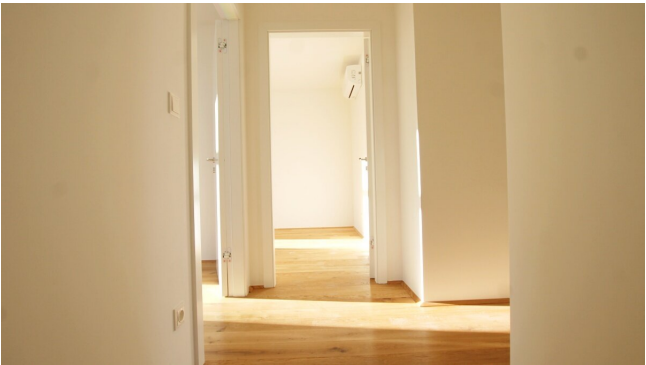
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



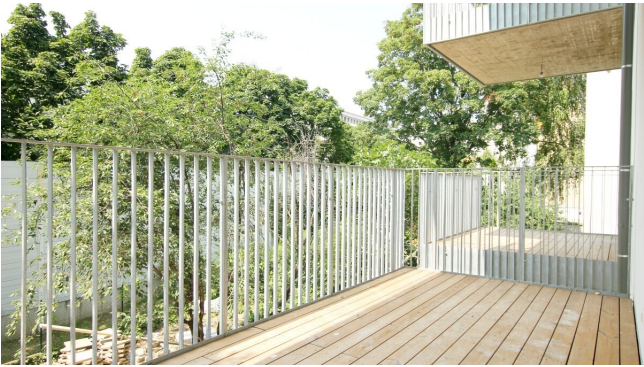
**Ildiko Pari**

Immomaster Ildiko Pari





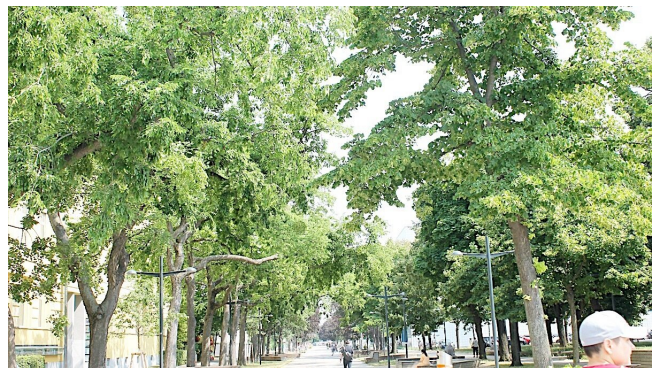






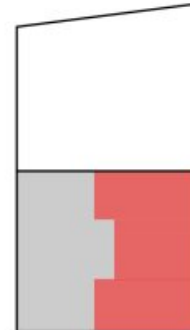
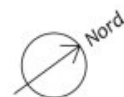












### LAGE IM HAUS

#### Top 9

|             |              |                      |
|-------------|--------------|----------------------|
| VORRAUM     | 3,92         | m <sup>2</sup>       |
| WOHNZIMMER  | 24,45        | m <sup>2</sup>       |
| KÜCHE       | 12,51        | m <sup>2</sup>       |
| FLUR        | 6,98         | m <sup>2</sup>       |
| WC          | 2,81         | m <sup>2</sup>       |
| ABSTR       | 2,70         | m <sup>2</sup>       |
| BAD         | 6,59         | m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 1    | 11,85        | m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 2    | 11,28        | m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 3    | 11,88        | m <sup>2</sup>       |
| <b>WNFL</b> | <b>94,97</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

|                 |      |                |
|-----------------|------|----------------|
| BALKON          | 7,64 | m <sup>2</sup> |
| GARTEN (im Hof) | -    | m <sup>2</sup> |

### FLÄCHEN

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| ABSTR | Abstellraum                  |
| DFB   | Dachflächenfenster           |
| DU    | Dusche                       |
| ELR   | Einlagerungsraum (im Keller) |
| EV    | Elektroverteiler             |
| FBHV  | Fußboden-Heizungsverteiler   |
| TRH   | Treppenhaus                  |
| WA    | Wanne                        |
| WM    | Waschmaschinenanschluß       |
| WNFL  | Wohnnutzfläche               |

### LEGENDE

## GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen, neuer technischer Grundlagen vorbehalten. Planänderungen infolge konstruktiver und / oder technischer Maßnahmen vorbehalten. Änderungen der Nutzflächen und Freiflächen bis zu +/- 3% sind zulässig. Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturmaße erforderlich. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand. Dargestellte Sanitärgegenstände sind Verkaufsgegenstand. Deren Lage und die Ausführung kann jedoch geringfügig variieren. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

## Objektbeschreibung

Die von der **Alte-Donau** Wunderwelt beherbergt. **PRACHT RESIDENZ.**

Ein Traum mit der **Wunscherfüllung** von dem aus gefischten **Goldfisch** wurde wahr .... eine **Reise in das Märchenland** beginnt ... !

Welche **drei Wünsche** würde **eine anspruchsvolle Wohnungssuchende** in einer besonderen Lage in Wien, an eine herausgefischte Märchenfigur, **dem Goldfisch wohl stellen?** Die waren bestimmt:

- 1) das erhalt **eines luxuriöses und modernes, Neubau Traumdomizil,**
- 2) in Umarmung der **malerischen Erholung und Unterhaltung Paradieses, die Alten Donau,**
- 3) und das Dasein eines **unmittelbar** platzierten **U-Bahn-Station!** ...

**also, drei** besondere **Wünsche**, dessen Erfüllung nur eine mit besonderen Fähigkeiten gesegneter Goldfisch aus der allerschönsten Märchen herzaubern kann.... Bleibt nur mehr, **deines Glücksbringers**, den Goldfisches Wunsch auch zu erfüllen, ihn **ins Wasser zurückzusetzen**, wonach **Posaunenmusik aus der Himmel strömt, es donnert, alles blitzt und glänzt, das Wunder wird spektakulär voll gebracht: Dein himmlisches Palazzo steht da!** Wenn du an ein Wunder nicht glaubst, dann komm bitte (mit dem **U6**) vorbei und überzeuge dich selbst an seine Existenz. Bist herzlichst eingeladen! **Deine Pracht Residenz wartet auf dich!**

Für weitere Fragen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

**Frau Ildiko PARI, MSc. E-Mail: [jp@immomaster.at](mailto:jp@immomaster.at)**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Kaufvertragserrichter: Mag. Georg KAMPAS Börsegasse 9/4 1010 Wien

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!



**Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!**

**Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?**

**Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?**

**Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)**

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, daß Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

Lage, Aufteilung und Preis der 13 Wohnungen im Haus sind unten aufgeführt:

| Geschoß | Top | Nutzfläche/m2 | Zimmer | Balkon/m2 | Garten/m2 | Verkau |
|---------|-----|---------------|--------|-----------|-----------|--------|
| EG      | 2   | 81,78         | 3      | 16        | 23,6      | 49     |
| 1.OG    | 3   | 61,91         | 3      | 7,64      |           | 36     |
| 1.OG    | 4   | 49,27         | 2      |           |           | 26     |

|               |          |              |          |             |           |
|---------------|----------|--------------|----------|-------------|-----------|
| 1.OG          | 5        | 64,13        | 3        | 10,34       | 36        |
| 2.OG          | 6        | 61,91        | 3        | 7,64        | 38        |
| 2.OG          | 7        | 49,63        | 2        |             | 27        |
| 2.OG          | 8        | 63,76        | 3        | 10,34       | 40        |
| <b>3.OG</b>   | <b>9</b> | <b>94,97</b> | <b>4</b> | <b>7,64</b> | <b>59</b> |
| 3.OG          | 10       | 91,82        | 4        | 10,34       | 59        |
| DG Maisonette | 11       | 105,28       | 4        | 18,52       | 67        |
| DG Maisonette | 12       | 97,1         | 4        | 14,78       | 59        |
| DG Maisonette | 13       | 105,46       | 4        | 20,29       | 69        |

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

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.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap