

## **Neue 3 Zimmer Balkonwohnung im Zentrum von Floridsdorf**



**Objektnummer: 253**

**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fahrbachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,13 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	128,00 €
USt.:	12,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko Pari**

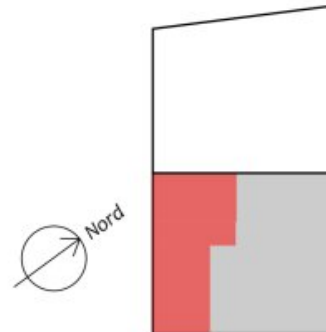
Immomaster Ildiko Pari











## LAGE IM HAUS

### Top 5

VORRAUM	3,65	m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	13,04	m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	10,39	m <sup>2</sup>
KÜCHE	4,58	m <sup>2</sup>
FLUR	10,30	m <sup>2</sup>
BAD	4,69	m <sup>2</sup>
WC	1,97	m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	15,51	m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>64,13</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

BALKON	10,34	m <sup>2</sup>
GARTEN (im Hof)	-	m <sup>2</sup>

## FLÄCHEN

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

## LEGENDE

## GRUNDRISS 1. 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

Seine **elegante, gegliederte Fassade** erinnert an die Vergangenheit, alles ist jedoch **neu** oder **komplett renoviert**.

Der eleganten Erscheinung folgt das **Tageslicht durch große Glastüren**, die zum **Aufzug** oder sogar zu den **Gartenwohnungen** führen.

Das Erdgeschoss ist **barrierefrei**, mit **allen Annehmlichkeiten** wie einem **Fahrradabstellraum** oder **Kinderwagenabstellraum**. Jede Wohnung hat einen **gut temperierten, alten, dickwandigen Keller** mit einem glatten Boden, welcher mit Harz gefüllt ist.

Die Wohnungen entsprechen allen Anforderungen und **modernen Energiebedürfnissen**.

Den **Luxus des Stadtlebens** bieten die **Einkaufszentren, Gesundheits- und Sporteinrichtungen** und das **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsnetz**, die alle in **einer halben Minute zu Fuß** zu erreichen sind. In der Freizeit bietet die **Alte Donau**, welche über einen schönen, von **Bäumen gesäumten Weg** erreichbar ist, Wassersportler:innen die Möglichkeit zum **Segeln, Kajakfahren, Kanufahren, Stand-UP-Paddle-Boarding** und **Schwimmen**. Die Gegend ist von einem **Radwegenetz** durchzogen.

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

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, 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.

Die berühmte **Komponisten-Dynastie** wäre stolz darauf, dass ein **visionärer Architekt** in der nach ihnen benannten Straße den Taktstock ergriff und die Auferstehung aus der Asche eines **schönen Wiener Mietshauses aus den frühen Jahren des letzten Jahrhunderts** komponierte.

Der Komponist der Gegenwart hat an alles gedacht und ließ das Haus nach den **heutigen Bedürfnissen** umbauen.

Seine **elegante, gegliederte Fassade** erinnert an die Vergangenheit, alles ist jedoch **neu** oder **komplett renoviert**.

Der eleganten Erscheinung folgt das **Tageslicht durch große Glastüren**, die zum **Aufzug** oder sogar zu den **Gartenwohnungen** führen.

Das Erdgeschoss ist **barrierefrei**, mit **allen Annehmlichkeiten** wie einem **Fahrradabstellraum** oder **Kinderwagenabstellraum**. Jede Wohnung hat einen **gut temperierten, alten, dickwandigen Keller** mit einem glatten Boden, welcher mit Harz gefüllt ist.

Die Wohnungen entsprechen allen Anforderungen und **modernen Energiebedürfnissen**.

Den **Luxus des Stadtlebens** bieten die **Einkaufszentren, Gesundheits- und Sporteinrichtungen** und das **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsnetz**, die alle in **einer halben Minute zu Fuß** zu erreichen sind. In der Freizeit bietet die **Alte Donau**, welche über einen schönen, von **Bäumen gesäumten Weg** erreichbar ist, Wassersportler:innen die Möglichkeit zum **Segeln, Kajakfahren, Kanufahren, Stand-UP-Paddle-Boarding** und **Schwimmen**. Die Gegend ist von einem **Radwegenetz** durchzogen.

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
<b>1.OG</b>	<b>5</b>	<b>64,13</b>	<b>3</b>	<b>10,34</b>		<b>36</b>
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
3.OG	9	94,97	4	7,64		59

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

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

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, E-Mail: [ip@immomaster.at](mailto:ip@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.

### **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