

Die schwebende vierfach – Jackpot DG Wohnung – Familien HIT Herzens Floridsdorf Alte Donau



Objektnummer: 249

Eine Immobilie von Ildiko Pari

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fahrbachgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,30 m ²
Nutzfläche:	120,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	211,00 €
USt.:	21,10 €
Provisionsangabe:	

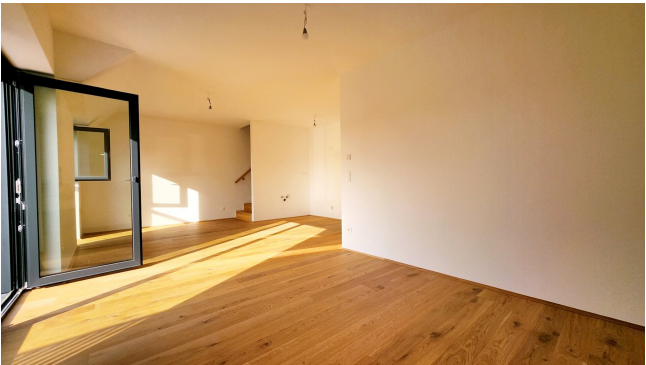
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



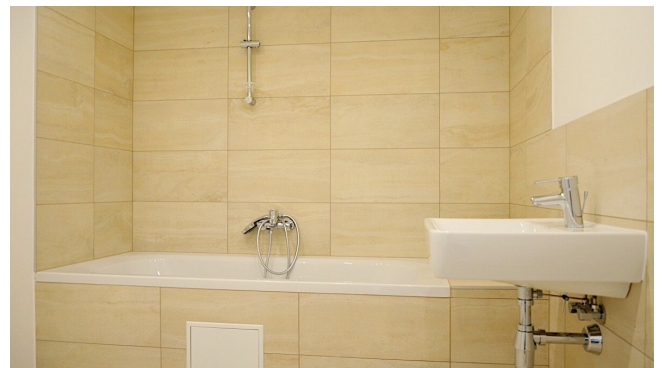
Ildiko Pari





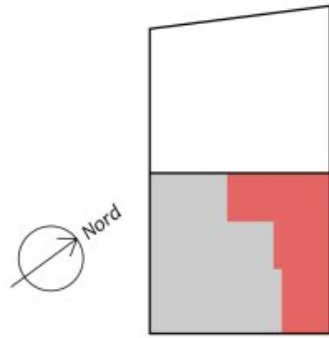












LAGE IM HAUS

Top 11

DACHGESCHOSS 1	
VORRAUM	4,96 m ²
WOHNZIMMER	23,88 m ²
KÜCHE	5,90 m ²
ABSTR	3,05 m ²
FLUR	5,43 m ²
BAD	6,35 m ²
WC	2,15 m ²
ZIMMER 1	14,72 m ²
DACHGESCHOSS 2	
VORRAUM	3,63 m ²
BAD	3,87 m ²
ZIMMER 2	11,97 m ²
ZIMMER 3	16,37 m ²
WNFL	102,28 m²

BALKON	7,64 m ²
TERRASSE	10,88 m ²

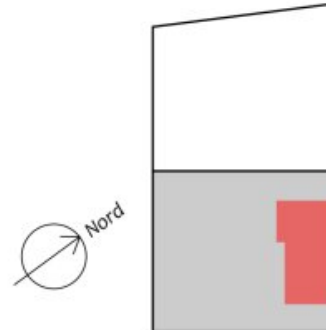
FLÄCHEN

- 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. DACHGESCHOSS**

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.



LAGE IM HAUS

Top 11

DACHGESCHOSS 1	
VORRAUM	4,96 m ²
WOHNZIMMER	23,88 m ²
KÜCHE	5,90 m ²
ABSTR	3,05 m ²
FLUR	5,43 m ²
BAD	6,35 m ²
WC	2,15 m ²
ZIMMER 1	14,72 m ²
DACHGESCHOSS 2	
VORRAUM	3,63 m ²
BAD	3,87 m ²
ZIMMER 2	11,97 m ²
ZIMMER 3	16,37 m ²
WNFL	102,28 m²

BALKON	7,64 m ²
TERRASSE	10,88 m ²

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 2. DACHGESCHOSS

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 schwebende Vierfach-Jackpot-DG-Wohnung

2. Dieses, in einzigartiger Hochqualität ausgeführte **DG-Wohnwunder** schwebt majestätisch über der Kunst- und Musikmetropole Wien, die sich unter seinen Füße ergeben erstreckt. Das **unbebaubare Extra-Weitblick-Panorama** verzaubert sowohl kunstbesessene Nostalgiker:innen, Träumer:innen, als auch nächtliche Hobbyastronom:innen, die von den **zwei Himmelsterrassen** das unendliche Universum erforschen können! Das Levitationsgefühl ist hier allgegenwärtig, durchdringt und beglückt jeden Anwesenden!
4. In der verführerischen Umarmung eines endlosen grünen Ozeans der **Alten Donau** zu residieren, die gleichzeitig den beliebten Erholungs- und Ausflugsort der naturbewussten Wiener Schickeria repräsentiert, ist ein wahrer Glücksfall und verdient es zu Recht, als nächster Jackpot bezeichnet zu werden!
6. Die rationelle und faszinierende Aufteilung der **100 m² großen Wohnfläche** dieses noblen **Skydomizils**, das permanent mit der Sonne „online geschaltet“ ist und dessen legendärer Wohnkomfort alle anderen Pendants übertrifft, zeugt von einer kunstvollen architektonischen Begabung, die jenseits irdischer Parameter einzuordnen ist!
8. Und nicht zuletzt: die vollkommene Infrastruktur, gekrönt durch die unmittelbare Nähe zur U6-Bahnstation Floridsdorf, lässt dieses DG-Juwel auf dem Siegerpodest einsam brillieren!

Kommen Sie vorbei, um zu schauen und zu staunen – Sie sind zu einem virtuellen Himmelsausflug herzlich eingeladen! Fernrohr nicht vergessen!

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

Frau Ildiko PARI, MSc. E-Mail: 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

Verkäufer oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Mehr Objekte finden Sie auf 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

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/m ²	Zimmer	Balkon/m ²	Garten/m ²	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
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	66
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