

## **Traumhaftes Wohnen an der Alten Donau: 2-Zimmer-Traum mit Balkon in optimaler Lage**



230309\_Winegg\_Fahrbachgasse6-8\_EG\_Top\_3\_WK

**Objektnummer: 4724/12119**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	46,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	298.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

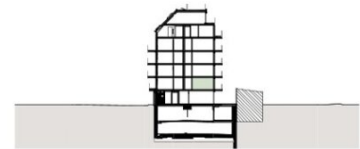
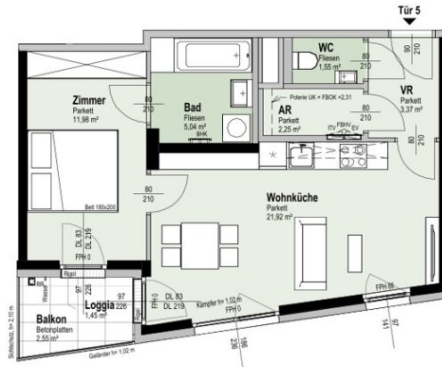
T +43 1 934 69 60-202  
H +43 664 173 58 56











TOP 5	Stiege 1
1. OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 46,11 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 1,45 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 2,55 m <sup>2</sup>
Einlagerung	ca. 2,21 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,30 m <small>(wenn nicht anders angegeben)</small>

**SWAP**

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badheizkörper  
DL Durchgangslücke  
EV Elektroverteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
LV Leerrohrverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle)  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorräum  
TA Taster für autom. Türöffner

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 02/36-VP-1.05 | 02.11.2023



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie urbanen Lebensstil in Perfektion – Ihre neue moderne Eigentumswohnung in wartet auf Sie! Wohnen mit allen Annehmlichkeiten der Großstadt in ruhiger und grüner Umgebung. In 15 Minuten mit direkter öffentlicher Anbindung in das Stadtzentrum und gleichzeitig die idyllischen Donauufer genießen? Unser neuestes Wohnprojekt macht es möglich und verbindet das Beste beider Welten!

Nur wenige Schritte von der Donau entfernt versprechen moderne Eigentumswohnungen mit hochwertiger Ausstattung, flexiblen Grundrissen und großzügigen Freiflächen eine nachhaltige Lebensqualität im schönen Floridsdorf. Wer seine Freizeit gerne im Grünen oder am Wasser verbringt, gelangt in Kürze zum idyllischen Ufer der Alten Donau oder zum Naherholungsgebiet Donauinsel. Diejenigen, die es in die Stadt zieht, erreichen das Zentrum Wiens dank der ausgezeichneten öffentlichen Anbindung in nur ca. 15 Minuten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap