

FAHR
BACH
GASSE 3

ZEITLOSE ELEGANZ



ZEITLOS SCHÖN

Im 21. Bezirk, in der Fahrbachgasse 3 steht ein wunderschönes Jahrhundertwendehaus. Direkt hinter dem Bahnhof Floridsdorf, unweit der alten Donau wurde nach dem Motto „neues Gestalten, stilvolles Erhalten“ ein wunderschöner Altbau zu einem neuen Zuhause um- und ausgebaut. Zum Verkauf gelangen 9 einzigartige Altbau sowie 3 Neubau Maissonettewohnungen im Dachgeschoss. Die Wohnungen begeistern durch eine hochwertige Ausstattung, perfekte Grundrisse und großzügige Freiflächen sowie versprechen die beste Lebensqualität im wunderschönen Floridsdorf.

Das stilvolle Gebäude in Balance mit dem modernen Ausbau, ergeben einen harmonischen Eindruck.

ZEITLOSE ARCHITEKTUR

Im Altbau sowie Neubau wurde selbstverständlich, akribisch auf Energieeffizienz geachtet. Alle Fenster auf der Rückseite des Hauses sind so wie im Dachgeschoss 3-Fach verglaste Holzfenster, die für optimale Wärmedämmung sorgen. Die Wärmeversorgung ist über eine Luftwärmepumpe sowie durch einen Warmwasserboiler gegeben. Jede Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Sicherheitstüren sowie die Videogegensprechanlage bieten ein Höchstmaß an Komfort.

Fast alle Wohnungen verfügen über großzügige Außenflächen und auf allen Balkonen/Terrassen befindet sich ein Elektroanschluss sowie ein Wasserauslass.

„Architektur sollte immer Ausdruck ihrer Zeit und Umwelt sein, jedoch nach Zeitlosigkeit streben.“
FRANK GEHRY



ZEITLOS CHARMANT

Der unverkennbare Wiener Altbaustil zieht sich vom Erdgeschoss bis ins zweite Obergeschoss. Hohe Decken, ein wunderschöner Eichenparkettboden, stilvolle Fenster lassen Wohnräume im Altbau wahr werden und verleihen zeitlose Eleganz.

Das 3. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss wurden neu aufgesetzt und präsentieren sich in einem modernem Neubau Charme. Auch hier wird viel Liebe zum Detail in die neuerrichteten Maissonette Wohnungen gesteckt. Die großzügigen Räumlichkeiten warten mit Eichenholzlangdielen-Parkettböden, hochwertigster Ausstattung, großzügigen Außenbereichen sowie vorinstallierter Klimaanlage auf.



ZEITLOS GELEGEN

Floridsdorf bietet neben einer sensationellen Anbindung zur Wiener Innenstadt gleichzeitig die Nähe zum Naherholungsgebiet Alte und Neue Donau.

Diese attraktive Lage bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und natürlicher Schönheit.

Das Projekt begeistert mit ausgezeichneter Anbindung zur Innenstadt durch den Bahnhof Floridsdorf und der Nähe zum Schlingermarkt. In nur 2 Gehminuten gelangt man zu den Buslinien 20A, 28A, 29A, 33A, 34A, die Straßenbahnlinie 25, 26, 30, 31, zur U-Bahn Station U6-Floridsdorf sowie zum Bahnhof Floridsdorf. Zudem lädt das sich in der Nähe befindende Naherholungsgebiet Alte Donau zu entspannenden Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein.



AUTO-
BAHN

AM
SPITZ

FAHR
BACH
GASSE

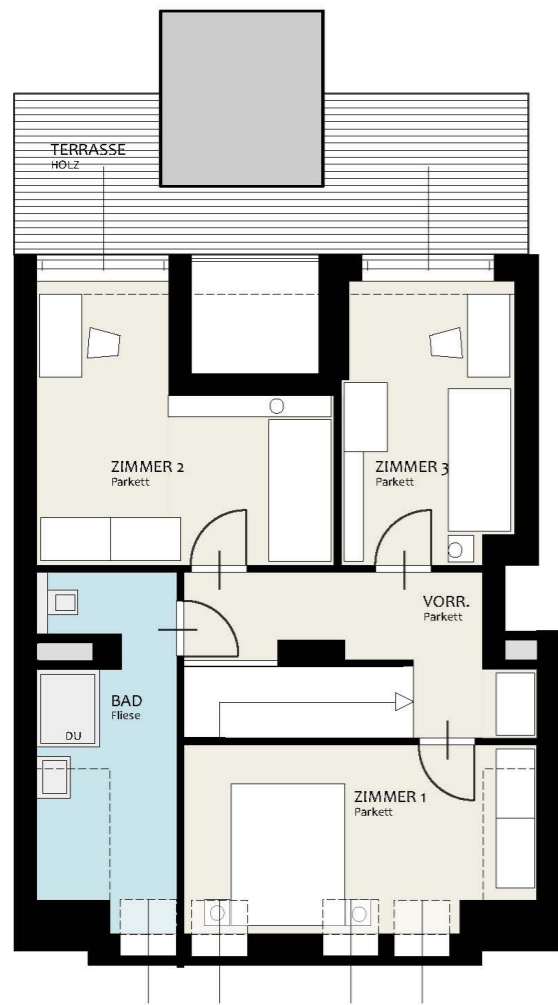
3

BAHN
HOF

ALTE-
DONAU

FAHR
BACH
GASSE

3



ZEITLOSE SCHÄTZE

Betreten Sie Ihre neue Heimat und spüren Sie sofort die Vorfreude. Die Eingangstür öffnet sich und ein Gefühl der Behaglichkeit erfüllt Sie. Hier erwartet Sie ein gehobenes Ambiente, ansprechende Grundrisse und moderne Raumaufteilung. Wo Qualität und Einzigartigkeit auf Sie warten - Willkommen Zuhause!

ZEITLOS MODERN

Attraktive Wohnungsgrößen, ideal für Menschen mit dem Bedürfnis nach Komfort und Luxus, gibt es bereits ab 46 m². Auch Familien kommen nicht zu kurz, mit den traumhaften 4-Zimmer-Wohnungen werden keine Wünsche offen gelassen. Doch gerade die kleine Projektgröße fördert das Wohlbefinden und sorgt für ein angenehmes Wohnklima unter den Bewohnern.





ZEITLOSE WERTE

Aufgrund der attraktiven Lage, der exklusiven Ausstattung und dem einzigartigen Wiener Altbau-Charme eignen sich die Wohnungen zum Eigenbedarf oder als attraktives Investment als Anlage oder zur Vermietung.

Im Haus wird die Kurzzeitvermietung der Wohnungen im Wohnungseigentumsvertrag explizit gestattet sein. Durch die attraktive Lage an der U-Bahn Linie U6 und dem Bahnhof Floridsdorf, sowie die direkte Nähe zur alten Donau machen die Vermietung besonders Interessant.

MEIN HIGHLIGHT

- 12 Eigentumswohnungen
- Großzügige Außenflächen
- Stilvolle Wohnungen
- Traumhafte Raumhöhe
- Luftwärmepumpe
- effiziente Grundrissgestaltung
- 50 m² - 106m²
- Kaufpreis: Ab 285.000,--

KONTAKT



Alexander Pluskota MA
+43 676 450 40 41
mail@pluskota.immo



Christian Meyrhofer
+43 676 450 45 13
cm@pluskota.immo

Im vorliegenden Geschäftsfall ist die Pluskota Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig und steht mit dem Verkäufer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Im Falle einer positiven Vermittlung werden 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt. als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung gestellt.

HAFTUNGSAUSCHLUSS

Die Informationen in diesem Folder wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Sämtliche dargestellten Möbel sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Die Vertriebspläne sind nicht maßstabsgetreu. Die Darstellung der Visualisierung ist nicht realitätsgetreu. Details wie Umgebung, Farben, Begrünung etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen dieser und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Naturmaße zu nehmen sind.

Dieses Projekt wird durch die Reich & Partner Liegenschaftsentwicklung GmbH realisiert.
Die Liegenschaft ist barrierefrei zugänglich.
Hinweis: HWB 93 kWh/m²a