

# FAHRBACHGASSE 6-8

1210 WIEN

PROVISIONSFREI  
BIS  
31.10.2024

MODERNES WOHLERLEBNIS NAHE DER DONAU  
[WWW.FAHRBACHGASSE6-8.AT](http://WWW.FAHRBACHGASSE6-8.AT)



1998

Seit über 20 Jahren erfolgreich am Markt

182

Erfolgreich realisierte Immobilienprojekte

1875

Wohnungen aktuell in Entwicklung

34

Neue Projekte in Entwicklung

## BLEIBENDE WERTE FÜR GENERATIONEN

### WERTSCHÖPFUNG MIT SUBSTANZ

Wir sind Investor, Projektentwickler, qualitätsbewusster Bauträger und Makler. Seit 1998 konzipieren, revitalisieren und vermitteln wir hochklassige Immobilien in Bestlagen und schaffen damit bleibende Werte für Generationen. In Österreich und darüber hinaus.

## UNSERE KERNGESCHÄFTE IM ÜBERBLICK

### SPEZIALISIERT AUF

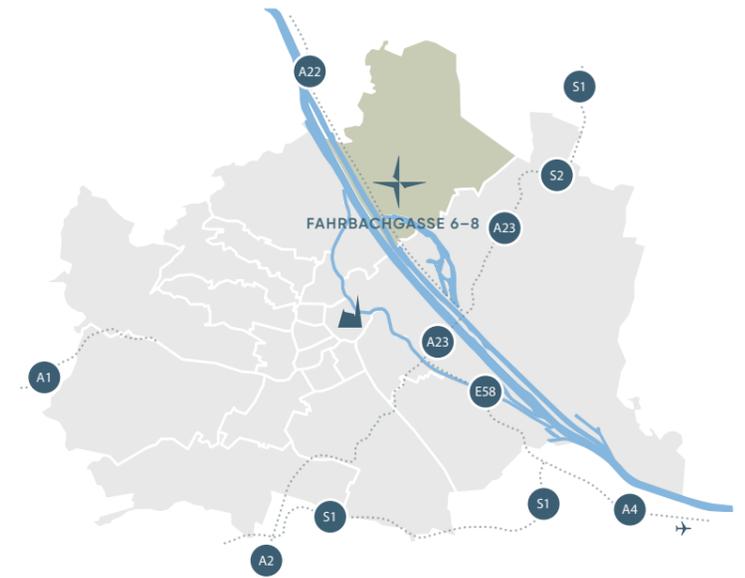
ZINSHÄUSER / ALTBAU  
BAUTRÄGER / NEUBAU  
IMMOBILIEN / VERMITTLUNG  
LIEGENSCHAFTSANKAUF  
LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

Wer langfristig investieren möchte, ist bei uns richtig. Denn WINEGG-Immobilien gewinnen an Wert und haben Zukunft.

[WWW.WINEGG.AT](http://WWW.WINEGG.AT)

# FAHRBACHGASSE 6-8

1210 WIEN



### UNBEGRENZTE MÖGLICHKEITEN GENIEßEN

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.

40 Eigentumswohnungen (Stiege 1)

52 Eigentumswohnungen (Stiege 2)

1 bis 4 Zimmer mit Größen von ca. 35 bis 138 m<sup>2</sup>

Loggien, Balkone, Terrassen und Eigengärten

41 Tiefgaragenstellplätze

Fernwärme | Photovoltaik

Energieklasse A/Niedrigenergiehaus (HWB: 25 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>GEE</sub> 0,73)



HOFANSICHT

# ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG

## NACHHALTIGE WOHNQUALITÄT, DIE SPÜRBAR IST

Das zukunftsweisende Wohnprojekt in der Fahrbachgasse 6–8 verbindet urbanes Wohnen mit der Möglichkeit zum Rückzug ins Grüne. Im zentral gelegenen Teil von Floridsdorf entstehen 92 moderne Eigentumswohnungen auf 2 Stiegen verteilt (Schliemanngasse 1 & Schloßhofer Straße 22) mit Wohnflächen von ca. 35 bis 138 m<sup>2</sup>. Der vielfältige Wohnungsmix beweist viel Liebe zum Detail und bietet reichlich Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte: Genießen Sie den Luxus zukunftsweiser Wohnplanung, perfekt zugeschnitten auf all Ihre Wünsche. Die Ausstattung folgt nicht nur gestalterischen Kriterien. Vielmehr wird auf die Verwendung von langlebigen und qualitativvollen Materialien aus Österreich geachtet.

Eichenparkettböden

Stilvolle Markenfliesen

Außenliegender elektrischer Sonnenschutz

Klimaanlage im DG

Gegensprechanlage über Handyapp

E-Mobilität (Plug & Play)

Fußbodenheizung mittels Fernwärme

Photovoltaikanlage am Dach

Gemeinschaftsraum mit Gartenfläche



WOHNKÜCHE | TOP 52

Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Ausstattung.



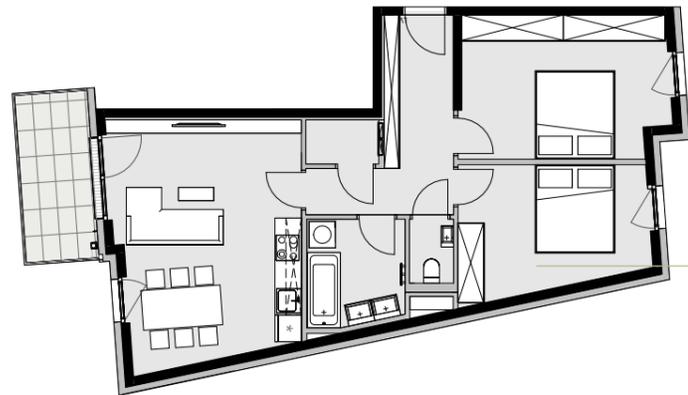
WOHNKÜCHE MIT GARTEN | TOP 3

Alle Wohneinheiten sind mit hochwertigem Parkettboden aus Echtholz, alle Bäder mit stilvollen Markenfliesen für Wand und Boden ausgestattet. Die sanfte Wärme der Fußbodenheizung macht das Ambiente im neuen Zuhause perfekt. Die Freireiche fügen sich harmonisch an die Innenräume, prägen das architektonische Gesamtbild und lassen es als stimmige und ausdrucksstarke Einheit mit Charakter erscheinen. Das nachhaltige Wohnkonzept wird mit smarten Technologien wie der Hausverwaltungsapp „puck“ in die Zukunft geführt. Für mobilen Komfort sorgt die Vorbereitung für E-Mobilität, um den PKW am eigenen Tiefgaragenstellplatz oder das Fahrrad im eigenen Kellerabteil zu laden. Von der nachhaltigen Gesamtausrichtung zeugt auch der dank Fernwärme und PV-Anlage am Dach entsprechend niedrige Energiebedarf.



BAD | TOP 36

# WOHNUNGEN MIT BEDACHT GFEPLANT



**Top 32**  
Stiege 2  
3. OG  
3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>

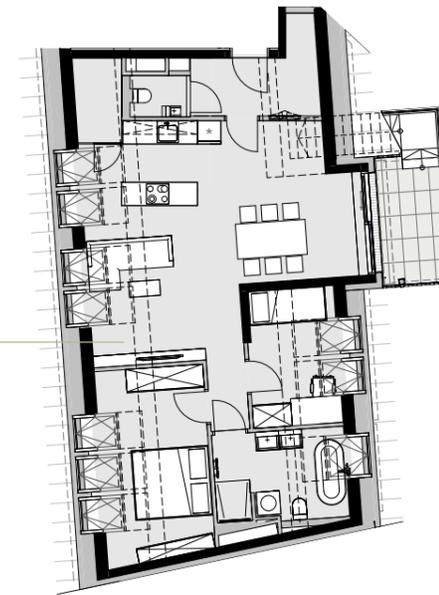
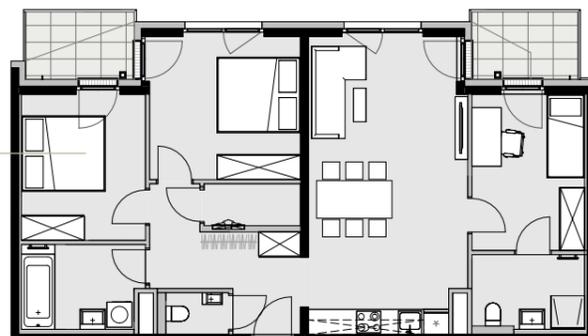
## Familienwohnungen mit variablen Grundrissen

**Top 15**  
Stiege 1  
2. OG  
2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 41 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 2,4 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 1 m<sup>2</sup>

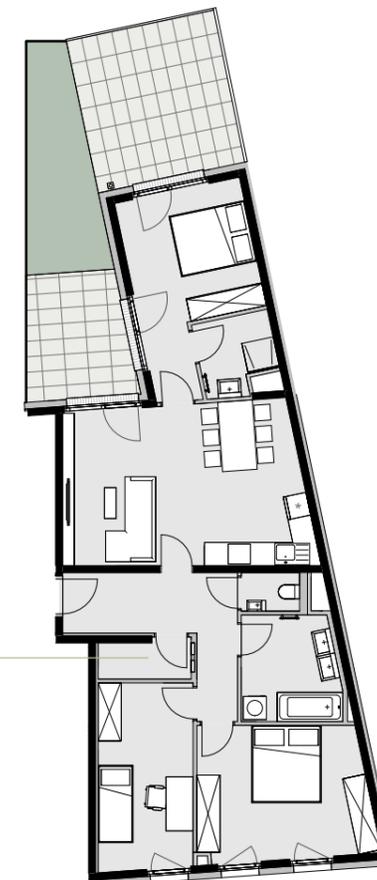
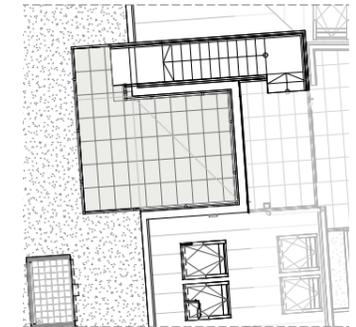


**Top 16**  
Stiege 1  
2. OG  
2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 41 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 2,7 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 1 m<sup>2</sup>

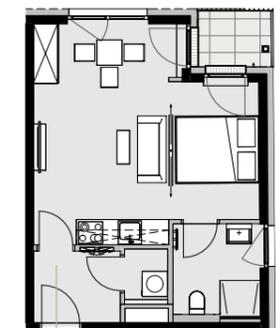
**Top 15+16**  
Stiege 1  
2. OG  
4 Zimmer  
Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 4,5 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 4 m<sup>2</sup>



**Top 52**  
Stiege 2  
2. DG  
3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 98 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse ca. 18 m<sup>2</sup>



**Top 5**  
Stiege 2  
Gartenwohnung  
4 Zimmer  
Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 25 m<sup>2</sup>  
Garten ca. 10 m<sup>2</sup>



**Top 10**  
Stiege 1  
1. OG  
1 Zimmer  
Wohnfläche ca. 34 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 2 m<sup>2</sup>

# LAGE & UMGEBUNG

## ENTDECKEN UND ERKUNDEN

Der 21. Bezirk bietet seinen Bewohnern eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt und punktet zugleich mit den nahegelegenen Naherholungsgebieten Alte und Neue Donau. Nur einen kleinen Spaziergang von der Fahrbachgasse entfernt befindet sich die Freizeitoase Alte Donau – ein Naherholungsgebiet der besonderen Art. Zahlreiche Freibäder locken mit vergnüglichen Stunden am Strand. Ruder-, Elektro- und Tretboote warten auf Bewegungsfreudige. Besonders beliebt ist das Gewässer auch unter Seglern, schließlich fand an der Alten Donau die erste Segelregatta in Österreich statt.

Am Franz-Jonas-Platz, nur einen Katzensprung vom modernen Wohnprojekt entfernt, gewährleisten zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants eine ausgezeichnete Nahversorgung. In nächster Nähe befindet sich die Bildungsmeile Franklinstraße, die ein ausgezeichnetes Angebot an Schulen, Kindergärten und weiteren Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten bietet.

## URBAN UND BESTENS ERREICHBAR

Gleich ums Eck liegt der Bahnhof Wien Floridsdorf, an welchem zahlreiche Schnellbahnen, Regionalzüge, Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U6 zusammentreffen. In nur 16 Minuten gelangt man öffentlich nach Wien Mitte ins Stadtzentrum. Die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten entlang der Alten Donau und auf der Donauinsel erreicht man mit dem Fahrrad bequem in wenigen Minuten.

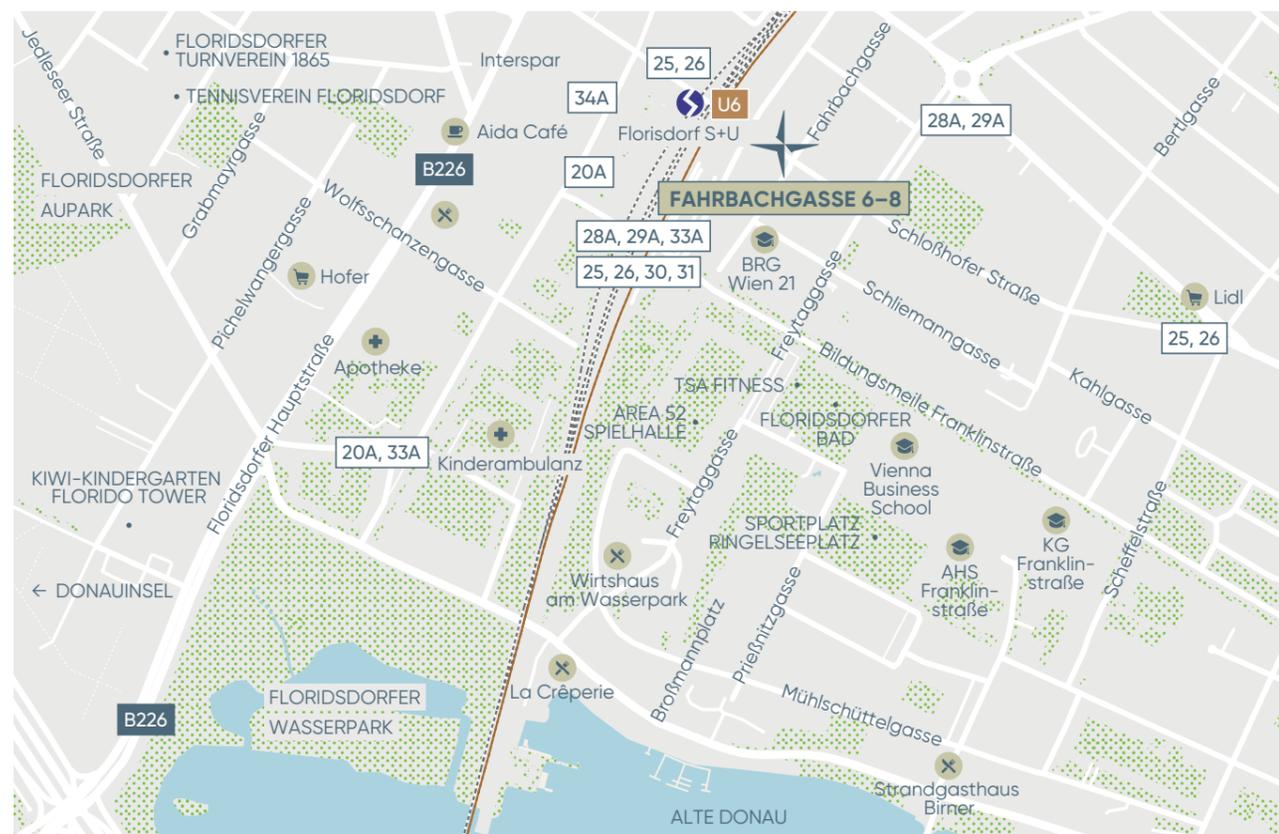
**2 Gehmin. zu den Linien 20A, 28A, 29A, 33A, 34A**

**2 Gehmin. zur U6-Station Floridsdorf**

**2 Gehmin. zum Bahnhof Floridsdorf**

**2 Gehmin. zu den Linien 25, 26, 30, 31**

**7 Gehmin. zur Alten Donau/ Wasserpark**



## DONAUINSEL, ALTE & NEUE DONAU

Die Naturidylle rund um die Alte und Neue Donau sowie die 22 km lange Donauinsel bieten Action für die ganze Familie: Das weitläufige Wegenetz lädt zum Joggen, Radfahren und Skaten ein. Wasserspaß versprechen Badebuchten, Surfschulen, Bootsverleihe sowie ein Wasserskiflift.

Donauinsel, Neue und Alte Donau  
Rund um die Uhr geöffnet

## SCHLINGERMARKT

Der familiäre Markt bietet gut sortierte Stände und moderate Preise. Highlight ist der regionale Bauernmarkt an Freitagen und Samstagen. Im Sommer lädt das Tröpferbad 2.0 zur Erfrischung ein, eine konsumfreie Zone mit Sitzbänken und Wassersprühkühlung.

Floridsdorfer Markt 1, 1210 Wien  
Mo-Fr 6-20 Uhr, Sa 6-18 Uhr



## BILDUNGSMEILE FRANKLINSTRASSE

Das Bildungsgrätzl in Floridsdorf vereint 25 Einrichtungen, die Kinder und Jugendliche bestmöglich auf ihrem schulischen Werdegang begleiten. Die Ausbildungsstätten sorgen für ein vielseitiges Unterrichts-, Freizeit- und Beratungsangebot im unmittelbaren Lebensraum der Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen.

Franklinstraße, 1210 Wien

## STRANDGASTHAUS BIRNER

Nach einem Badetag an der Alten Donau bietet die traditionsreiche Einkehrmöglichkeit Klassiker der Wiener Wirtshausküche und eine kleine, aber feine Auswahl an vegetarischen Gerichten. Besonders schön ist der bis zum Wasser reichende Schanigarten.

An der Oberen Alten Donau 47, 1210 Wien  
Mo-So 10-22 Uhr



# VORSORGE FÜR IHRE ZUKUNFT

2028 WIRD WIEN DIE  
2-MILLIONEN-  
EINWOHNERGRENZE ÜBERSCHREITEN

## WERTSTEIGERENDE INVESTITIONEN

Wir helfen Ihnen, in eine bessere Zukunft zu investieren und bleibende Werte für die nächsten Generationen zu schaffen. Durch unsere langjährige Erfahrung und hervorragende Marktkenntnis führen wir Sie Schritt für Schritt zu Ihrem optimalen Wohninvestment.

## OPTIONALE DIENSTLEISTUNGEN

- Erstvermietung bzw. Folgevermietungen
- Steuerrechtliche Beratung und Abwicklung
- Erstellung von nachhaltigen Mietverträgen
- Mietverrechnung



# NACHHALTIGKEIT DURCH QUALITÄT

## ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN & WOHNEN

Im Mittelpunkt dieses Neubauprojekts stehen die Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum und das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner. Neben der Optimierung der Nutzungsdauer der Immobile, achten wir beim Bauen auf die Minimierung des Verbrauchs von Energie und natürlicher Ressourcen. WINEGG übernimmt damit die Verantwortung für zukünftigen Generationen. Als Mitglied der ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) wurde das Projekt bereits für die Kategorie DGNB Gold vorzertifiziert und eine EU-Taxonomie-Konformität angestrebt.

## UNSERE STANDARDS

- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Soziokulturelle Qualität
- Funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität
- Standortqualität

"JEDER TAG  
IST EINE NEUE  
CHANCE, DAS ZU  
TUN, WAS DU TUN  
MÖCHTEST."

FRIEDRICH VON SCHILLER



# FAHRBACHGASSE 6–8

1210 WIEN



[WWW.FAHRBACHGASSE6-8.AT](http://WWW.FAHRBACHGASSE6-8.AT)

VERKAUF DURCH



WINEGG Makler GmbH  
Herrengasse 1–3  
1010 Wien

+43 1 315 72 80

[verkauf@fahrbachgasse6-8.at](mailto:verkauf@fahrbachgasse6-8.at)  
[www.winegg.at](http://www.winegg.at)

EIN PROJEKT DER  WINEGG

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Rechtsanwalt Mag. Dr. Alfred Pressl, Hetzgasse 45, 1030 Wien. Die Kosten betragen 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der PROPVALUE DREIUNDDREISSIG GmbH & Co KG, ein Unternehmen der WINEGG-Gruppe. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 9: Unsplash/Ashley Winkler, Envato/LightFieldStudios, istock/Angelika Heine. Stand: Mai 2024. Druck: Agentur Prokop KG. Design und Visualisierungen by JAMJAM.