

NEUBAU - 3 Zimmerwohnung mit tollem Fernblick und 2 tolle Terrassen



Objektnummer: 21043

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnanlage 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	312.000,00 €
Betriebskosten:	116,88 €
USt.:	11,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center
1020 Wien

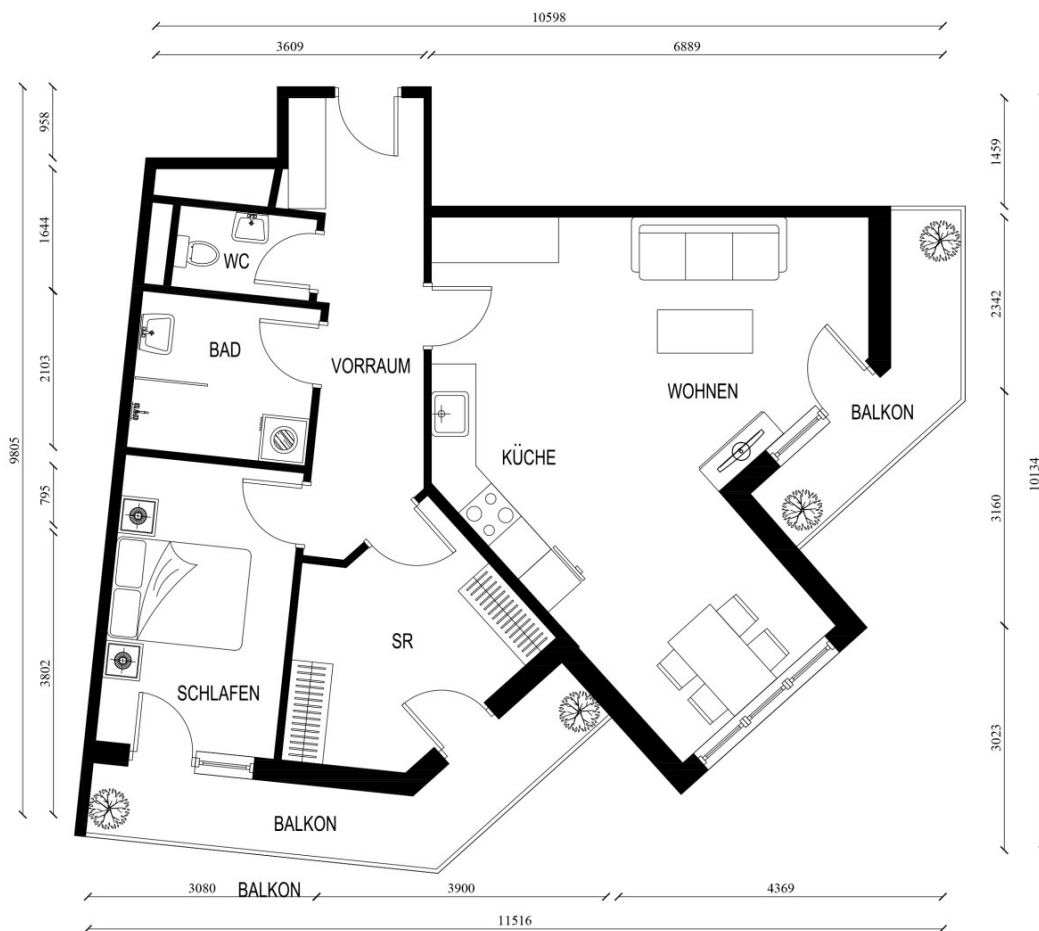














4.OG=2.OG

Objektbeschreibung

1210 Wien - Nordbahnanlage 4

Nähe U6 & S-Bahn Station „Floridsdorf“

In sehr guter Lage wurde 2023 ein Neubau mit 50 Neubauwohnungen mit Freiflächen errichtet. Der überwiegende Teil der Wohnungen besteht aus modernen 2 bis 3 Zimmerwohnungen. Die Größe der Wohnungen in Verbindung mit erstklassiger Ausstattung und Bauqualität (**STRABAG**) sowie der sehr guten Lage macht das Projekt aber auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind.

TOP 43 (5. Stock): Diese sehr gut aufgeteilte 3 Zimmerwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 73,26 m² und 2 Terrassen. Die Wohnung ist nord-ostseitig ausgerichtet (Richtung Bahn)

Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer mit Terrasse
- 1 Schlafzimmer mit Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung - laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bezugstermin Sept (aktuell ist die Wohnung noch vermietet).

Ausstattung

- Alle Wohnungen mit **Kühlung** (Wärmepumpe)
- Moderne **Hauszentralheizung** (Anlagencontracting)
- Fußbodenheizung
- Moderne Sanitärbereiche
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen
- Sicherheitseingangstüren

Gemeinflächen:

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Liftanlage

Lage:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien 26, 30, 31 sowie U6 & S-Bahn Station Floridsdorf).

Bahnhof Floridsdorf ist NUR ca. 170 Meter entfernt.

Zusätzlich kann ein Garagenplatz erworben werden. KP 27.900,—

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 <125m

Apotheke <325m

Klinik <300m

Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <275m

Universität <600m

Höhere Schule <650m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <275m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <150m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <275m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap