

**NEUBAU - Sehr gut aufgeteilte 2 1/2 Zimmerwohnung mit
69,32 m² WFL (Top 11)**



Objektnummer: 162111

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:	69,32 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.698,21 €
Betriebskosten:	124,78 €
USt.:	12,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

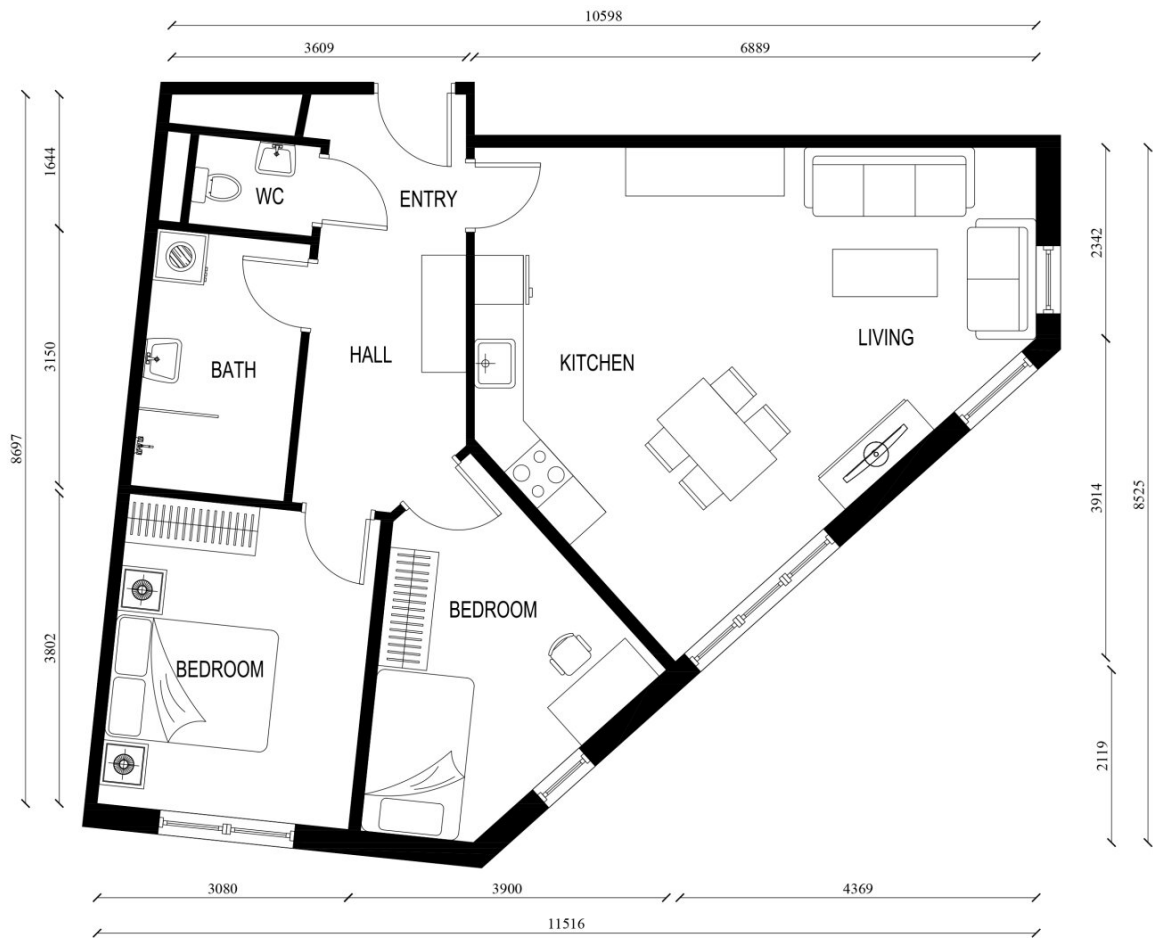
Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center
1020 Wien













1.0G



ANSICHT NORDBAHNANLAGE

M1:50



ANSICHT WEISSELGASSE

M1:50

Objektbeschreibung

1210 Wien - Nordbahnanlage 4

Nähe U6 & S-Bahn Station „Floridsdorf“

TOP 11: Sehr gut aufgeteilte, zentral begehbare **2 1/2 Zimmerwohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **69,32m²** im 1.Liftsock.

Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer (Wohnküche)
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung - laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Übergabe: ab 1 August 2026

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.**

Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl 20% MwSt.

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