

**ERSTBEZUG/NEUBAU - Sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer  
Eigentumswohnung mit 65,28 m<sup>2</sup> WFL (Top 13) Inklusive  
Tiefgaragenplatz!**



**Objektnummer: 1321130-2**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnanlage 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	117,50 €
USt.:	11,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Claudia Sailer

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**Neu! Erstbezug „NORD4“**

**1210 Wien - Nordbahnanlage 4**

**Nähe U6 & S-Bahn Station „Floridsdorf“**

In sehr gute Lage wurden 50 Eigentumswohnungen mit Freifläche neu errichtet. Aktuell stehen nur noch 5 Wohnungen zur Verfügung. 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 13:** Diese zentral begehbare **3 Zimmerwohnung** hat eine Wohnfläche von ca. **69,32m<sup>2</sup>** und befindet sich im **1.Stock**.

**1 Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inkludiert!**

**Raumaufteilung:**

- 1 Wohn-Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung - laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sofort beziehbar.

**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.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <325m

Klinik <750m

Krankenhaus <900m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <475m

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 <150m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap