

**ERSTBEZUG/NEUBAU - Sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer
Eigentumswohnung mit 65,28 m² WFL (Top 13) Inklusive
Tiefgaragenplatz!**



Objektnummer: 2113000

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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * 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

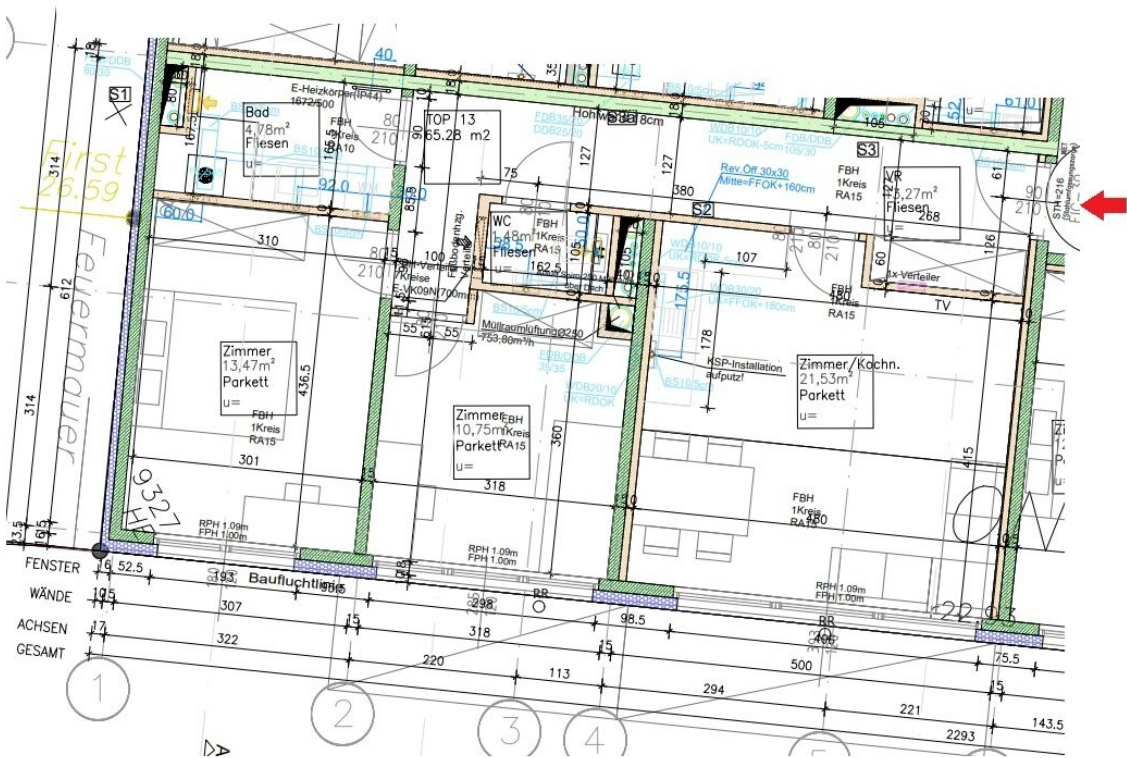
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













ANSICHT NORDBAHNANLAGE

M1:50

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 14 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. **65,68m²** und befindet sich im **1.Stock**.

1 Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inkludiert!

Raumaufteilung:

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

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

PROJEKTDATEN

- 50 Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen
- 5 Mietapartments (EG)
- 27 Tiefgaragenplätze
- 2 - 3 Zimmer tlw. mit Balkon oder Terrasse
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Schlüsselfertige Übergabe

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