

Erstbezug! Sehr schön aufgeteilte 3-Zimmer Wohnung mit toller 24 m² Terrasse - Nähe Floridsdorfer Bahnhof



Objektnummer: 1702114-1

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnanlage 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,86 m ²
Nutzfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	425.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.602,43 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	19,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Sailer

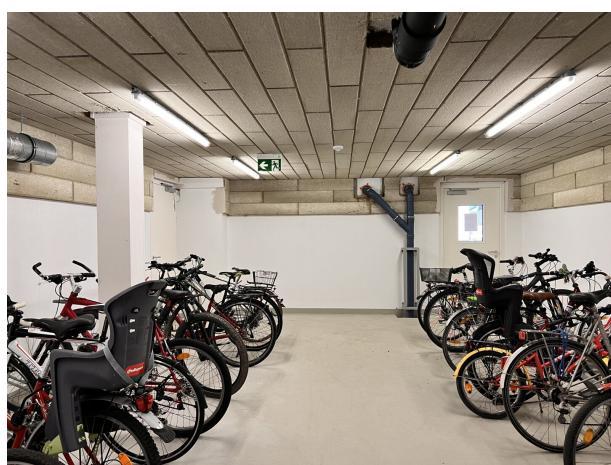
Ticon Immobilienservice
, Ausstellungsstr. 50/C/2. OG/205 Regus-Office Center
1020 Wien

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





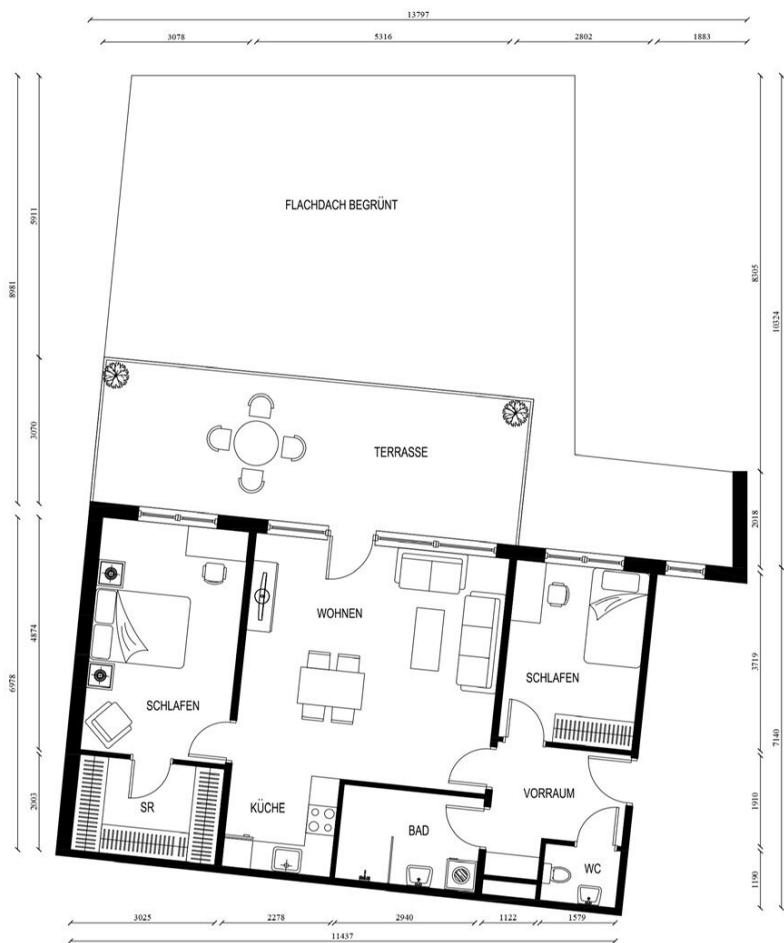








1.0G



Objektbeschreibung

1210 WIEN - NORDBAHNANLAGE 4

Diese sehr schön aufgeteilte **3 Zimmerwohnung** (mit 2 Schlafzimmern) hat eine Wohnfläche von ca. **75,86 m²** eine tolle Terrassenfläche von **24,35 m²** und befindet sich im **1. Stock (Innenhof ausgerichtet)**. Floridsdorfer Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Liegenschaft wurde von der STRABAG BAU AG errichtet.

Große Glaselemente im Wohnbereich mit Ausgang auf die tolle 24,58m² Terrasse.

Raumaufteilung:

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

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung. Die Einrichtung wurde mit KI erstellt. Es besteht die Möglichkeit einen **Autoabstellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage zu kaufen.

Ausstattung

- Alle Wohnungen mit **Kühlfunktion** (Mittels Wärmepumpe)

- Moderne **Hauszentralheizung** (Anlagencontracting)
- Fußbodenheizung
- Moderne Sanitärbereiche
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen

Gemeinflächen:

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Liftanlage, kleiner Spielplatz im Innenhof.

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 <750m
 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