

**Erstbezug! Sehr schön aufgeteilte 3-Zimmer Wohnung mit  
24 m<sup>2</sup> Terrasse (Nähe Floridsdorfer Bahnhof)**



**Objektnummer: 112114-1**

**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:	75,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	419.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.523,33 €
Betriebskosten:	166,13 €
USt.:	16,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



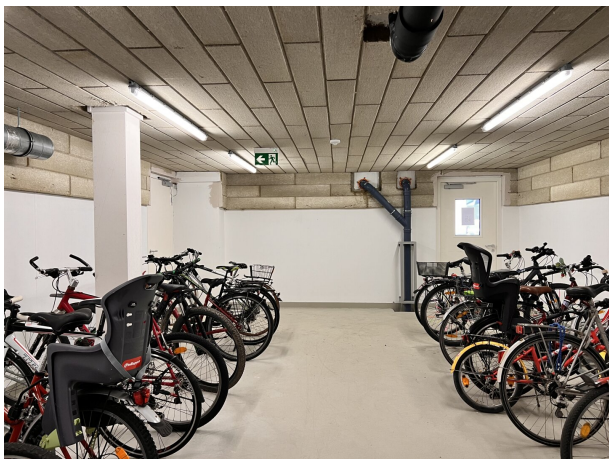
Alexander Lafenthaler



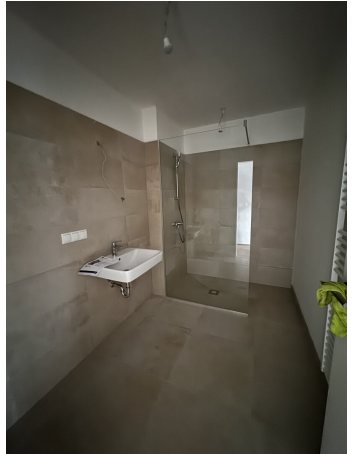








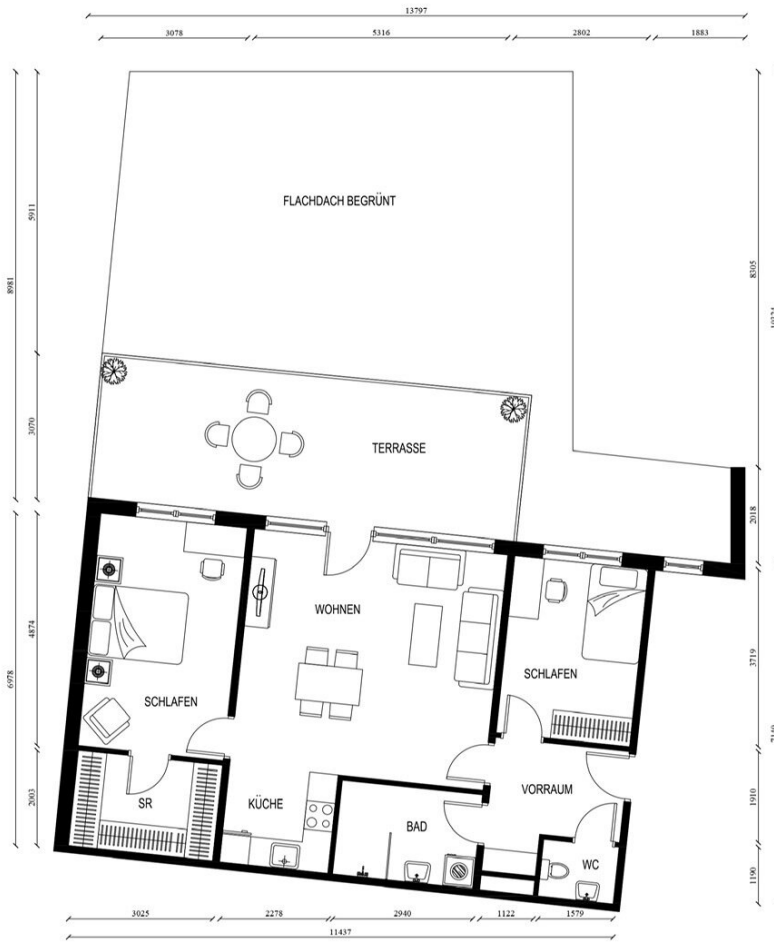








1.0G



# Objektbeschreibung

## 1210 WIEN - NORDBAHNANLAGE 4

Diese sehr schön aufgeteilte **3 Zimmerwohnung** (mit 2 Schlafzimmer) hat eine Wohnfläche von ca. **75,86 m<sup>2</sup>** eine tolle Terrassenfläche von **24,35 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **1.Stock** (**Innenhof ausgerichtet**)

Große Glaselemente im Wohnbereich mit Ausgang auf die tolle 24,58m<sup>2</sup> Terrasse.

### Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer mit großer Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung,

Es besteht die Möglichkeit einen Autoabstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu kaufen.

### Ausstattung

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

- Moderne **Hauszentralheizung** (Anlagencontracting, nicht im KP inkludiert)
- Fußbodenheizung
- Moderne Sanitärbereiche
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen

#### **Gemeinflächen:**

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

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung in Wien.

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