

**Anlageobjekt/Apartment Widmung / Baujahr 2023 - 38,88  
m2 Studioapartment im Souterrain (Apartment 4)**



**Objektnummer: 162106**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnanlage 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	12,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	83,81 €
USt.:	8,38 €

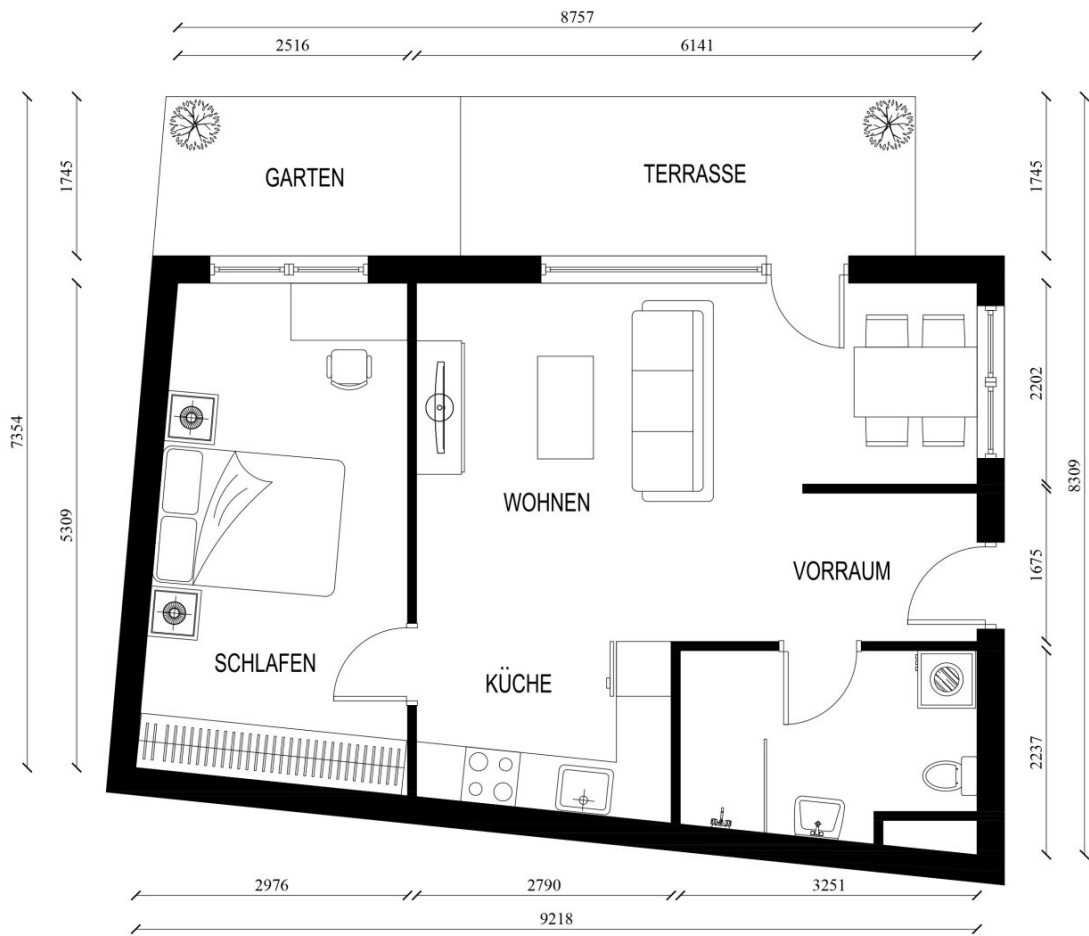
## Ihr Ansprechpartner

### Nicoletta Sutter

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2/205– Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 4115229  
H +43 664 4115229  
F +43 1 96 18 101

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



# Objektbeschreibung

## Anlegerwohnung.

Das 38,12 m<sup>2</sup> Apartment befindet sich im Innenhof in einer im Jahre 2023 errichtete Wohnhausanlage Die Liegenschaft wurde von der STRABAG Bau AG als Generalunternehmer errichtet und erfüllt hohe Qualitätsstandards. **Insgesamt stehen 5 Apartments aktuell zur Verfügung.**

## Raumaufteilung

- Wohn-/Esszimmer
- schlafzimmer
- Vorzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

## Ausstattung

- kleine Einbauküche inkludiert
- Fußbodenheizung und -kühlung mittels Wärmepumpe
- Moderne Hauszentralheizung (Anlagencontracting)
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Großformatige Fliesen
- Dreifach-Isolierverglasung

- Vollwärmeschutzfassade
- Außenrollläden
- Moderne Sanitärausstattung

#### Allgemeinflächen

- Lift
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenabstellraum

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Nahversorger sind bequem zu Fuß erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die Straßenbahnlinien 26, 30 und 31 sowie die U6 und die S-Bahn-Station Floridsdorf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Floridsdorf ist nur rund 170 Meter entfernt und bietet eine optimale Anbindung in alle Richtungen.

**Netto-Kaufpreis: € 179.000,- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.**

Das Apartment wird als Anlegerobjekt verkauft und eignet sich nur zur Vermietung. Keine Eigennutzung

Gerne stehen wir Ihnen für eine kostenlose und unverbindliche Besichtigung sowie eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungsprovision gemäß Maklerverordnung in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. verrechnet.

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