

**Topangebot! Großzügig angelegte 2 Zimmer
Dachwohnung mit Terrasse (Top53) Inklusive
Tiefgaragenplatz!**



Objektnummer: 21053-1

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnanlage 4
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,66 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	178,74 €
USt.:	17,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

















2.DG

Objektbeschreibung

Wohnhausanlage „NORD4“.

TOP 53 (2.DG): Diese ausgefallene 2 Zimmer DACHWOHNUNG hat eine Wohnfläche von ca. 91,66 m² und 2 Terrassen (9,28 m² & 4,20 m²). Gelegen im letzten Stock (2. Dachgeschoß)

Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum

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

Ausstattung

- Alle Wohnungen mit **Kühlung** (Wärmepumpe)
- Moderne **Hauszentralheizung** (Anlagencontracting)
- Fußbodenheizung

- Moderne Sanitärbereiche
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen
- Sicherheitseingangstüren

Gemeinflächen:

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Liftanlage

Beratung und Besichtigung erfolgen selbstverständlich kostenlos und unverbindlich. Nur bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes wird ein Honorar laut Maklerverordnung (3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Mehrwertsteuer) in Rechnung gestellt.

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