

**Sehr gut aufgeteilte 2 1/2 Zimmerwohnung mit 69,32 m<sup>2</sup>  
WFL (Top 11)**



**Objektnummer: 21011-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Nordbahnanlage 4                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien, Floridsdorf           |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 69,32 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,87                           |
| Kaufpreis:                    | 319.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.601,85 €                       |
| Betriebskosten:               | 135,17 €                         |
| USt.:                         | 13,52 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Lafenthaler**

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



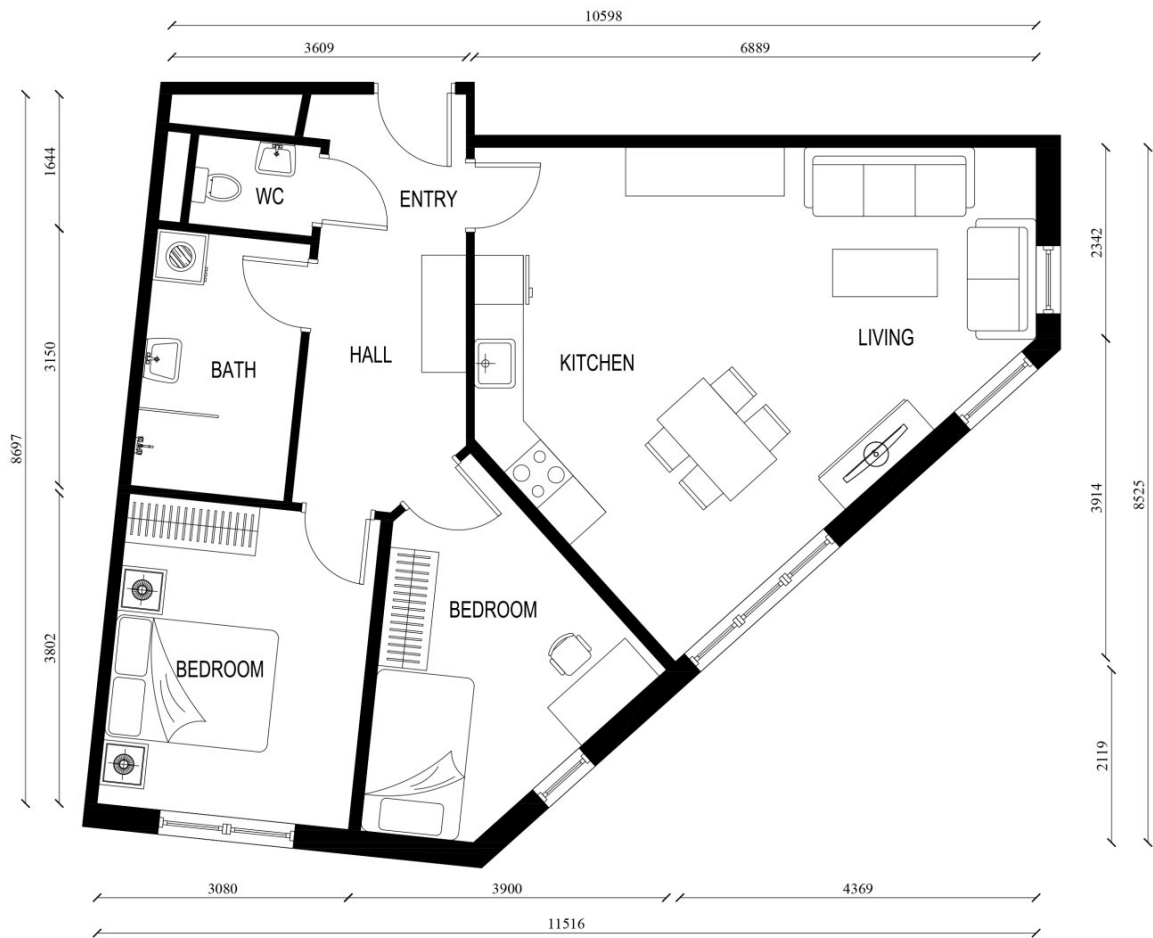














1.0G





ANSICHT NORDBAHNANLAGE M1:50



ANSICHT WEISSELGASSE

M1:50

# Objektbeschreibung

## 1210 Wien - Nordbahnanlage 4

### Nähe U6 & S-Bahn Station „Floridsdorf“

**TOP 11:** Sehr gut aufgeteilte, zentral begehbare **2 1/2 Zimmerwohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **69,32m<sup>2</sup>** im 1.Liftstock.

#### Raumaufteilung:

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

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung - laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Übergabe: ab 1 August 2026

Kaufpreis Anleger: 299.000,—€ zzgl 20% MwSt

Eigennutzer; 319.000,—

#### 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.**

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl 20% MwSt.**

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