

**DACHWOHNUNG / TERRASSE/ Moderne 2-Zi
DG-Wohnung mit Terrasse (top 54)**



Objektnummer: 21054-2

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnanlage 4
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	119,46 €
USt.:	11,95 €
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 Verfügung.













2.DG

Objektbeschreibung

1210 - Nordbahnanlage 4

Nähe Floridsdorfer Hauptbahnhof

TOP 54 (2.DG): Diese sehr gut aufgeteilte **2 -Zimmer-Dachwohnung** (mit 1 Schlafzimmer) hat eine Wohnfläche von ca. **61,26 m²** und eine **19,77 m²** Terrasse, und befindet sich im **2.Dachgeschoß**.

Raumaufteilung:

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

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung inkl. Küche.

PROJEKTDATEN

- **Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen**
- **27 Tiefgaragenplätze**
- **Schlüsselfertige Übergabe**

- **Baujahr 2023**

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

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