

NEUBAU - 72,38 m² Dachwohnung plus 4,19 m² Terrasse



Objektnummer: 21048-1

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:	72,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	141,14 €
USt.:	14,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

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









Objektbeschreibung

1210 Wien - Nordbahnanlage 4

Nähe U6 & S-Bahn Station „Floridsdorf“

Die Größe der Wohnungen in Verbindung mit erstklassiger Ausstattung und Bauqualität (**STRABAG**) sowie der sehr guten Lage macht das Projekt aber auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind.

TOP 48 (1.DG): Diese sehr gut aufgeteilte 3-Zimmer-Dachwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 72,38 m² und eine 4,19 m² Terrasse.

Raumaufteilung:

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

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

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.

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