

**Erstbezug mit 24m² Terrasse- Helle 3-Zimmer Wohnung in
Top-Lage mit U-Bahn-Anbindung !**



Objektnummer: 1721140000-3

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnanlage 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,86 m ²
Nutzfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	459.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.275,86 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	19,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Sailer

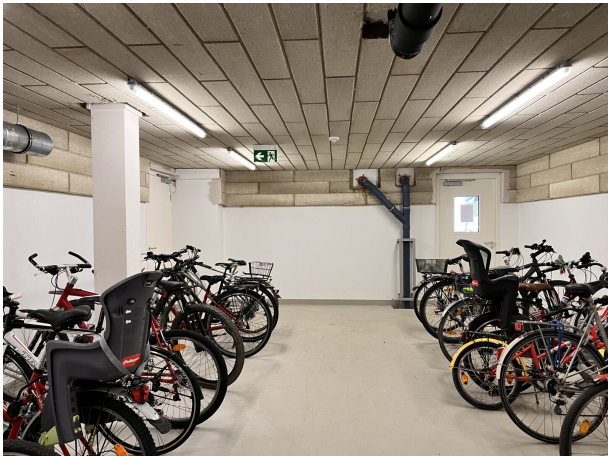
Ticon Immobilienservice
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center
1020 Wien

T +43 664 2122877
H +43 664 2122877
F +43 1 9618101





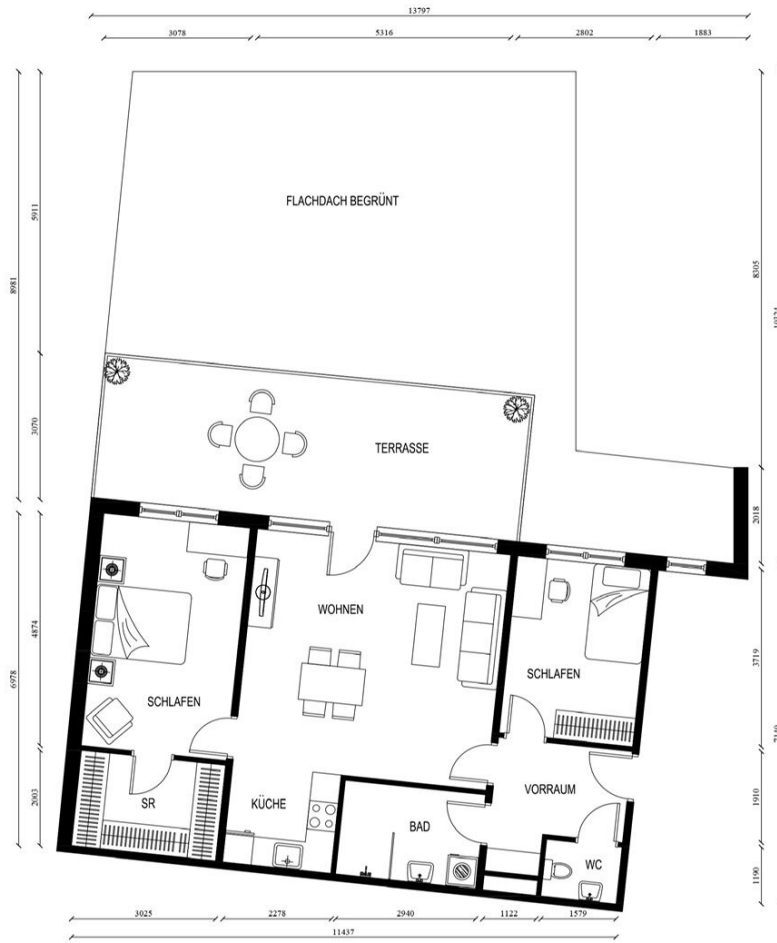








1.0G



Objektbeschreibung

1210 WIEN - NORDBAHNANLAGE 4

Diese sehr schön aufgeteilte **3 Zimmerwohnung** (mit 2 Schlafzimmer) hat eine Wohnfläche von ca. **75,86 m²** eine tolle Terrassenfläche von **24,35 m²** und befindet sich im **1.Stock** (**Innenhof ausgerichtet**)

Große Glaselemente im Wohnbereich mit Ausgang auf die tolle 24,58m² Terrasse.

Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer mit Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung,

Es besteht die Möglichkeit einen Autoabstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu kaufen.

Ausstattung

- Alle Wohnungen mit **Kühlfunktion** (Mittels Wärmepumpe)

- Moderne **Hauszentralheizung** (Anlagencontracting)
- Fußbodenheizung
- Moderne Sanitärbereiche
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen

Gemeinflächen:

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Liftanlage, kleiner Spielplatz im Innenhof.

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 <750m

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 <150m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap