

**\*\*NEU\*\* Top ausgestattete 3-Zimmer  
DG-Maisonetten-Wohnung mit großzügiger TERRASSE  
und SAUNA! Perfekte Lage!!**



**Objektnummer: 439**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	965.000,00 €
Betriebskosten:	187,47 €
USt.:	29,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

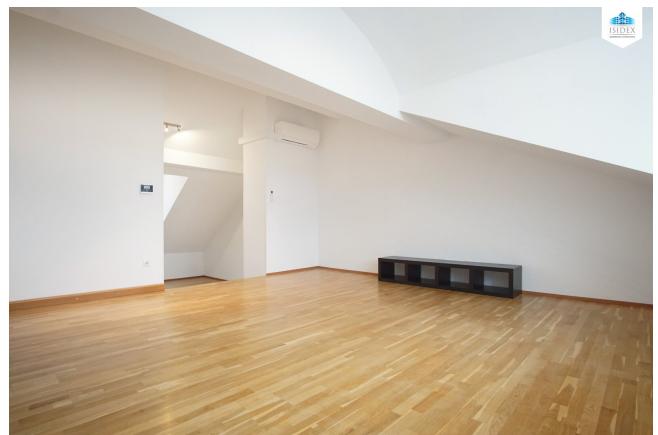


**Isaak Malaiev**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14/7  
1010 Wien

T +43 676 770 52 64



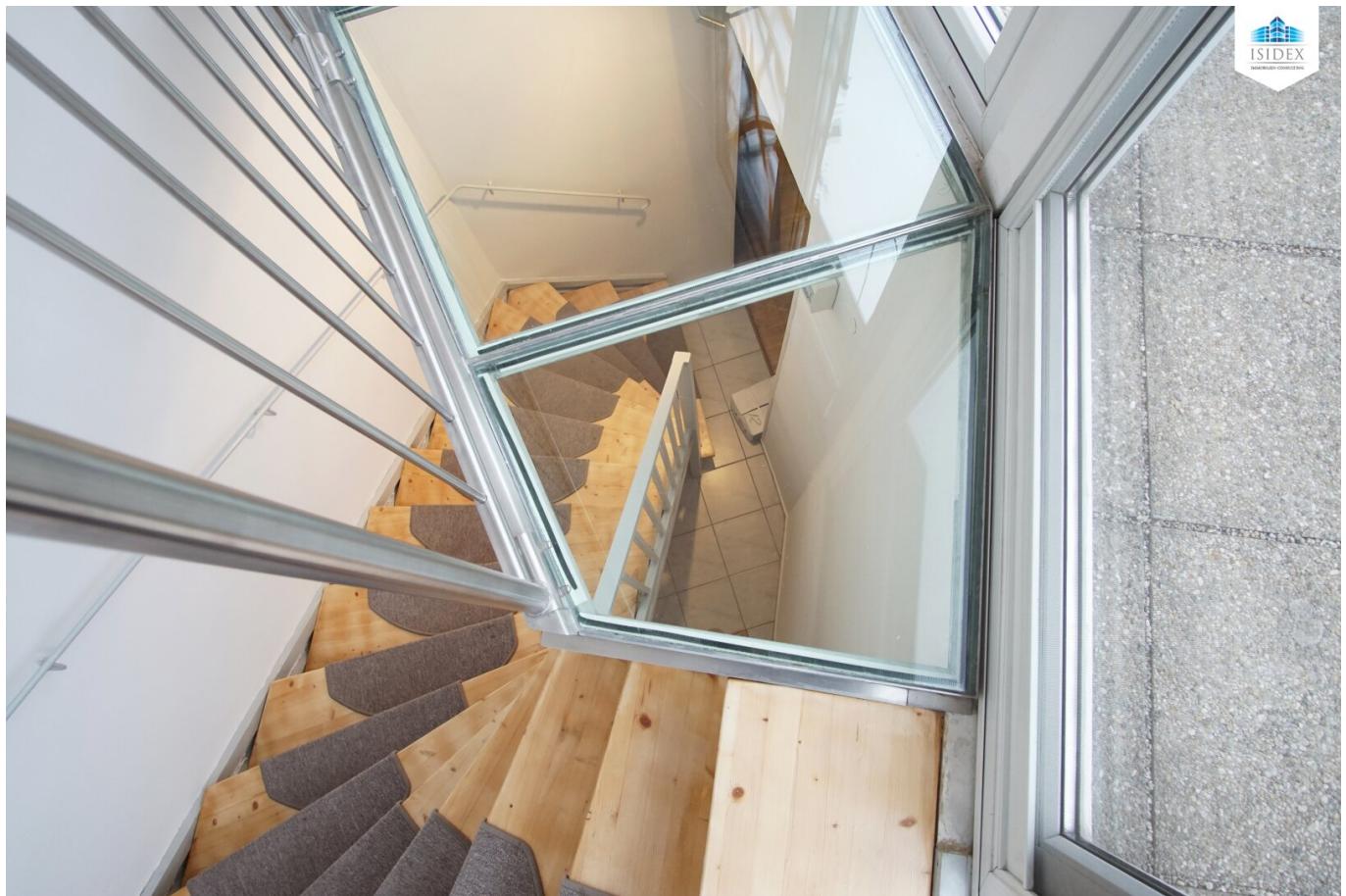




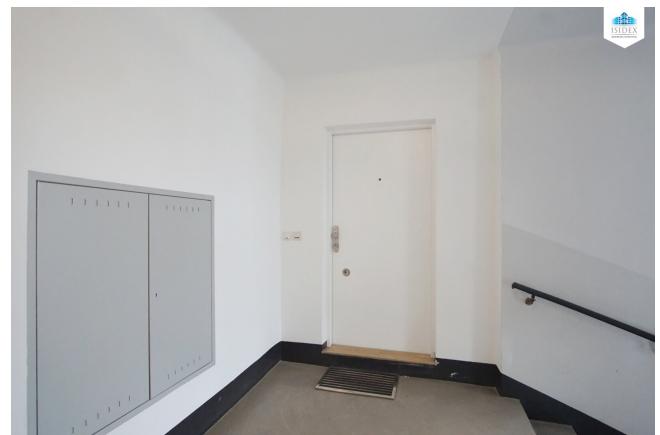
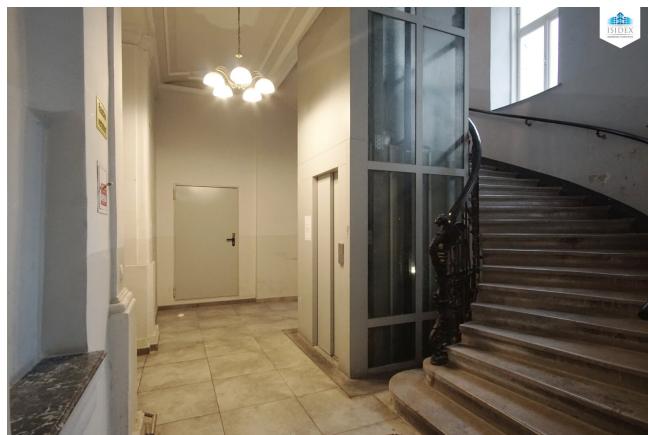




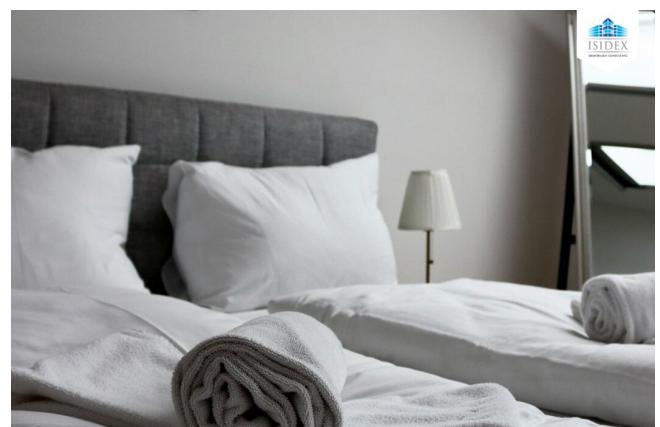














N



DG 1

0 1 2 3 4 5 Meter  
Maßstab 1:100



DG 2 Terrasse

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine tolle ca. 117 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-DG Wohnung in einem Altbauhaus in der Nordbahnstraße im 2. Bezirk.

Die Maisonetten Wohnung eignet sich perfekt für Familien.

Die zentral begehbar 3-Zimmer-Wohnung ist hell und angenehm aufgeteilt, durch den schönen Fensterrahmen im Wohnbereich verleiht sie einen tollen Eindruck.

## Aufteilung:

Sie befindet sich im 5. Liftstock und gliedert sich wie folgt auf:

### 1. Etage

- geräumiger Vorraum
- 1 offener Wohnraum / Wohnzimmer
- Küche
- 1 großes Schlafzimmer
- 1 kleineres Schlafzimmer mit begehbaren Schrank
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschine
- 1 getrennte Toilette
- Abstellraum

### 2. Etage

- Terrasse ca. 36m<sup>2</sup> mit Sauna und Außendusche

### **Ausstattung:**

- Voll ausgestattete Küche
- Sicherheitstür
- Terrasse
- Sauna mit Außendusche
- Klimageräte in der ganzen Wohnung
- Fahrradraum
- Lift
- Die Wohnung kann auf Wunsch mit Möbeln übergeben werden ohne Ablöse

### **Kaufpreis:**

Der **Kaufpreis** dieser Eigentumswohnung beträgt **965.000€**.

Die monatlichen **Betriebskosten** inklusive der Reparaturrücklage belaufen sich bei **431,75€**

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der Nordbahnstraße und ist lediglich 2 Stationen von der Prater Hauptallee, dem Praterstern und 5 Gehminuten vom Augarten entfernt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe sowie; Spar, Billa, Bipa usw.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahnlinien: 2, 5, 0

U-Bahnlinien: U1, U2

Autobus Linien: 80 A, 5B

S-Bahn

Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehe ich Ihnen gerne jederzeit telefonisch unter 0676 844 348200 oder per Mail unter [malaiev@isidex.at](mailto:malaiev@isidex.at) zur Verfügung!