

**Erstbezug mit 24m<sup>2</sup> Terrasse- Helle 3-Zimmer Wohnung in  
Top-Lage mit U-Bahn-Anbindung !**



**Objektnummer: 1721140000-2**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	166,89 €
USt.:	18,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Sailer**

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

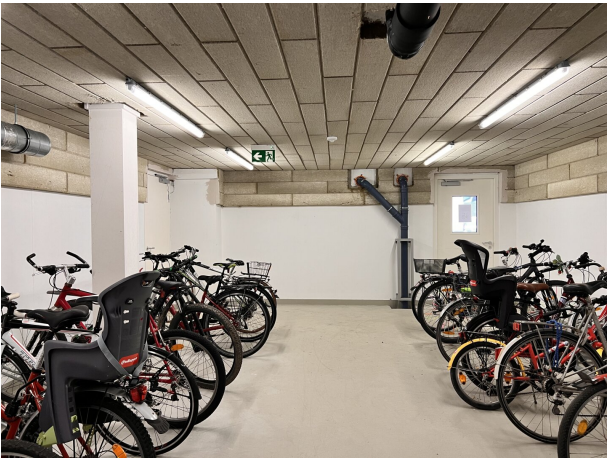
T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







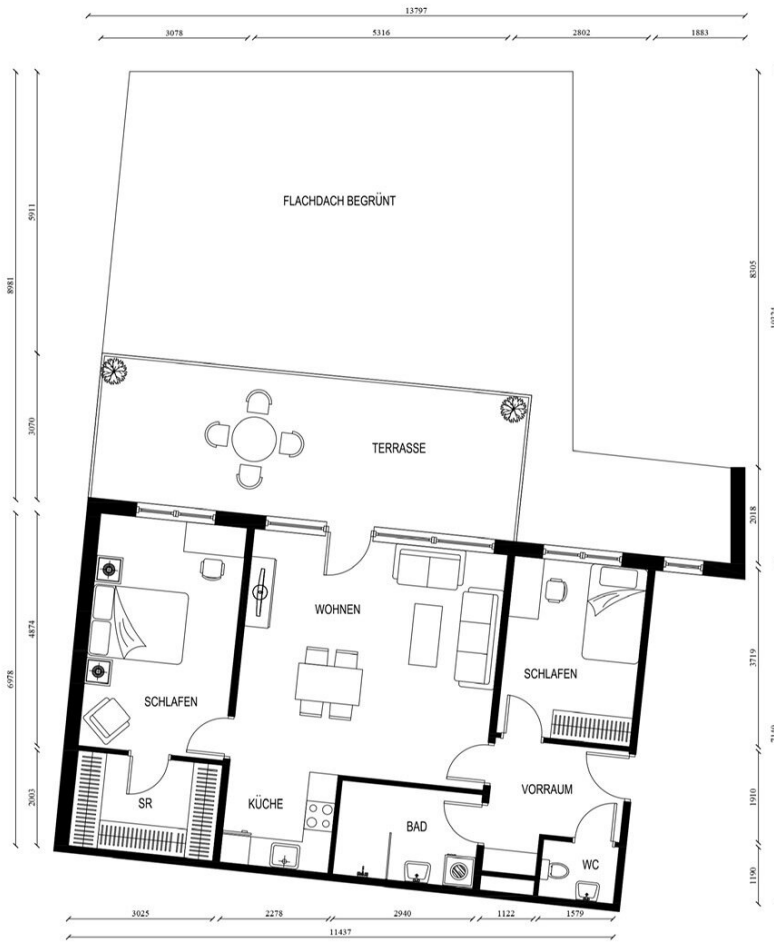






1.0G





# Objektbeschreibung

## 1210 WIEN - NORDBAHNANLAGE 4

**TOP 14 (1 Stock):** Diese in den Innenhof ausgerichtete **3 Zimmerwohnung** (mit 2 Schlafzimmer) hat eine Wohnfläche von ca. **75,86 m<sup>2</sup>** eine tolle Terrassenfläche von **24,35 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **1.Stock**.

**Große Glaselemente im Wohn-Ess-Zimmer mit Ausgang auf die 24,58m<sup>2</sup> Terrasse.**

### Raumaufteilung:

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

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

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

### Ausstattung

- Alle Wohnungen mit **Kühlung** (Wärmepumpe)

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

#### **Gemeinflächen:**

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Liftanlage

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 <900m

##### **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