

EIN PROJEKT DER



DONOR EMPTOR
GRUPPE

EIGENTUMS- UND ANLAGEWOHNUNGEN



STRABAG



1210 WIEN
NORDBAHNANLAGE 4

TICON
IMMOBILIENSERVICE
Inhaber Alexander Lafenthaler 1160 Wien, Hippgasse 26/2




NORD
4

1210 WIEN - NORDBAHNANLAGE 4

Im Projekt "**NORD4**" entstanden **55 neue Wohnungen größtenteils mit Freiflächen**. Der überwiegende Teil der Wohnungen besteht aus modernen 2 bis 3 Zimmerwohnungen. Die Größe der Wohnungen in Verbindung mit Bauqualität (**STRABAG AG**) sowie der guten Lage, macht das Projekt aber auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind. Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung.

FACTS:

- 50 Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen
- 5 Mietapartments im Erdgeschoß
- 31m² bis 92m² Wohnfläche
- 1-3 Zimmer Wohnungen
- Größtenteils mit Balkone oder Terrasse
- 27 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad/Kinderwagenabstellbereich
- Schlüsselfertige Übergabe
- Generalunternehmer STRABAG

Die Infrastruktur rund um "**NORD4**" ist als sehr gut zu bezeichnen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

VERKEHRSVERBINDUNGEN (ca. 5 Min Gehminuten entfernt)

- WIEN FLORIDSDORF BAHNHOF: S1, S2 und S3
- U-BAHN STATIONEN: U6 Floridsdorf
- FLORIDSDORFER MARKT: Straßenbahnlinie 30

Baubeginn: August 2021 **Baufertigstellung:** vor. Feb 2023

Ein Projekt der DONOR EMPTOR GRUPPE

DAS PROJEKT

- 55 WOHNUNGEN
- 23 TIEFGARAGENPLÄTZE
- 1 - 3 ZIMMER WOHNUNGEN
- 31 - 92 M² WOHNFLÄCHE
- U6 FLORIDSDORF
- GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
12/2022



STRABAG

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

- **Fertigparkettböden** Eiche, geklebt verlegt
- Parkett in gesamter Wohnung, mit Ausnahme von Bad und WC
- Weiße Innentüren mit glattem Türblatt, Stahlzarge weiss, Chrombeschlag
- großflächige Designfliesen im Bad und WC aus **Feinsteinzeug**
- Badezimmer inkl. Weißwaren (Keramik)
- Armaturen Ideal Standard oder Gleichwertiges
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
- Stromanschluss für Beleuchtung auf jeder Terrasse/Balkon
- Zentralheizung mittels **Wärmepumpe** und Brennwertkessel (Gas) (**Anlagencontracting**)
- **Raumkühlung** (Temperierung über Fußboden) mittels Wärmepumpe
- Wohneinheitenbezogene Abrechnung von Kalt-/Warmwasser und Heizung
- Vorbereitung für außenliegende Beschattung
- Gegensprechanlage mit E-Öffner für Eingangsportal im Erdgeschoss
- Balkon- und Terrassenflächen mit Betonbelag
- Fenster- und Terrassentüren aus Kunststoff weiss (3-fach Isolierung)
- Wohnungseingangstüre als Sicherheitstüre (WK2)
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Garage mit 23 Stellplätzen
- 8 Personen Lift

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

GENERALUNTERNEHMER

STRABAG



MODERNE, ENERGIEEFFIZIENTE LÖSUNG FÜR DAS HEIZ- und KÜHLSYSTEM

ENGIE Energie entwickelt für das Projekt "NORD4" das Energieversorgungskonzept und setzt es sicher um. Von der Konzipierung und Planung über die Errichtung bis hin zu **Betrieb der Wärme- und Kälteanlagen** bietet ENGIE Komplettlösungen für eine **effiziente Energieversorgung**. Als Hauptheizung fungiert die **Luft-Wasser-WÄRMEPUMPE**. Zu Spitzenzeiten wird die Zentrale durch ein Gasbrennwertgerät unterstützt.

Das **innovative Contracting-Konzept** bedeutet, dass ENGIE Energie GmbH die neue Kühl- bzw. Wärmeanlage errichtet. Diese Investitionskosten werden vorab von ENGIE Energie GmbH übernommen. ENGIE verrechnet die getätigten Investitionskosten sowie die gelieferte Wärme und Kühlung. Dabei übernimmt ENGIE Energie GmbH den Betrieb sowie die **Wartung** und **Instandhaltung** der Anlagen, damit eine **sichere Kälte- und Wärmelieferung gewährleistet** ist.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne den WÄRMEENERGIELIEFERVERTRAG von ENGIE Energie GmbH.

Die **Vorteile** dieser modernen Anlage sind neben der Übernahme des Betriebsrisiko auch die Instandhaltung über Fernüberwachung und 24 Std. Hotline.

ANLAGEN- CONTRACTING

ENGIE ENERGIE GMBH

IHRE VORTEILE

- Effiziente Komplettlösung über den gesamten Lebenszyklus der Anlage
- Übernahme der Betriebsrisiken während der gesamten Laufzeit
- Einsatz moderner und innovativer Technik **Wärmepumpe** und **Gasbrennwertgerät**
- Verlässlicher Service und Instandhaltung mit Fernüberwachung
- 24-Stunden Störhotline
- Kontinuierliches Monitoring der Energieeffizienz der Anlage



WIR DANKEN IHNEN FÜR IHR INTERESSE

Gerne stehen wir Ihnen für Auskünfte und Besichtigungen zur Verfügung.

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

**Wir freuen uns auf Ihre
Kontaktaufnahme**

KONTAKT VERMITTLUNG



Ihre Ansprechpartner

Alexander LAFENTHALER
0664 / 122 5 007

Frau Claudia SAILER
0664 / 21 22 877



www.nord4.at





Top 1

WOHNFLÄCHE: 74,07 m²

FREIFLÄCHE: 20,4 m² Terrasse

ZIMMER: 3

Raumaufteilung

- Wohn-Esszimmer / Ausgang Terrasse
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum
- Vorzimmer

Kaufpreis:

Privatnutzung: € 369.000,--

Anlagepreis: € 341.667,-- zzgl. 20 % MwSt



WEISSELGASSE

EG

NORDBAHNANLAGE



Die Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Möblierungen sind nicht inkludiert und dienen lediglich der Darstellung



Top 13

WOHNFLÄCHE: 65,28 m²

FREIFLÄCHE: keine

ZIMMER: 3

Raumaufteilung

- 1 Wohn-Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

Kaufpreis:

Privatnutzung: € 299.000,--

Anlagepreis: € 276.852,-- zzgl. 20 % MwSt



WEISSELGASSE

NORDBAHNANLAGE



Die Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Möblierungen sind nicht inkludiert und dienen lediglich der Darstellung



Top 14

WOHNFLÄCHE: 75,86 m²

FREIFLÄCHE: 24,58 m² Terrasse

ZIMMER: 3

Raumaufteilung

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

Kaufpreis:

Privatnutzung: € 399.000,--

Anlagepreis: € 369.400,-- zzgl. 20 % MwSt



WEISSELGASSE

NORDBAHNANLAGE



Die Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Möblierungen sind nicht inkludiert und dienen lediglich der Darstellung

Top 35

WOHNFLÄCHE: 73,26 m²

FREIFLÄCHE: 2,28 m² Loggia
6,39 m² Balkon

ZIMMER: 3

Raumaufteilung

- 1 Wohn-Esszimmer mit Ausgang zum Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

Kaufpreis:

Privatnutzung: € 397.000,--

Anlagepreis: € 383.796,-- zzgl. 20 % MwSt



WEISSELGASSE

NORDBAHNANLAGE



Die Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Möblierungen sind nicht inkludiert und dienen lediglich der Darstellung



Top 45

WOHNFLÄCHE: 62,47m²

FREIFLÄCHE: 17,46 m²Terrasse

ZIMMER: 3

Raumaufteilung

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

Kaufpreis:

Privatnutzung: € 368.000,--

Anlagepreis: € 340.741,-- zzgl. 20 % MwSt



5.0G

NORDBAHNANLAGE



WEISSELGASSE



Die Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Möblierungen sind nicht inkludiert und dienen lediglich der Darstellung

Top 53

WOHNFLÄCHE: 91,66 m²

FREIFLÄCHE: 15,57 m² Terrasse

ZIMMER: 2

Raumaufteilung

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

Kaufpreis:

Privatnutzung: € 498.000,--

Anlagepreis: € 461.111,-- zzgl. 20 % MwSt



Die Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Möblierungen sind nicht inkludiert und dienen lediglich der Darstellung

