

## Wohnraum am Alsergrund moderne 3 Zimmerwohnung mit Balkon



Objektnummer: 69626

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.396,77 €
Kaltmiete	1.635,45 €
Betriebskosten:	238,68 €
USt.:	163,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**



Mitglied des  
immobilienring.at

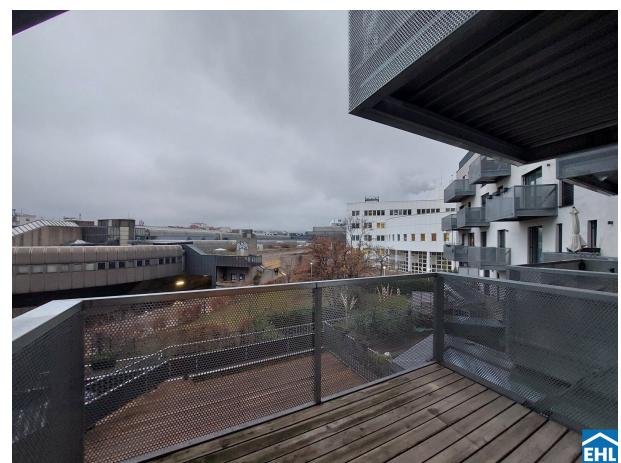
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

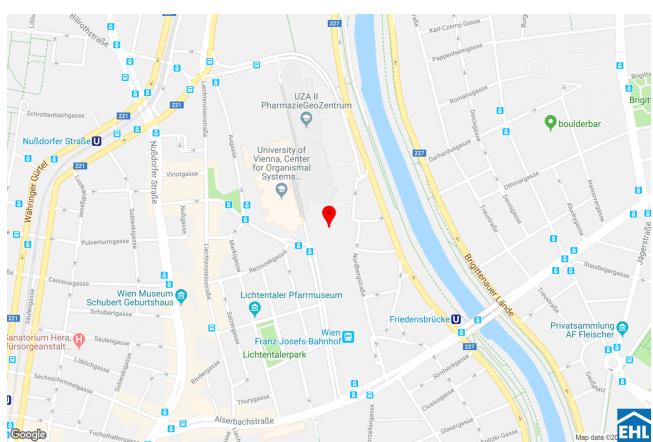


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

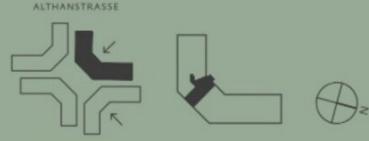
# Althan —Park

NORDBERGSTRASSE 15  
1090 WIEN

## BAUTEIL C/4. OG / TOP 3/15

Wohnfläche: 92,47 m<sup>2</sup>  
Balkon: 5,72 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	34,12 m <sup>2</sup>	6	WC	1,88 m <sup>2</sup>
2	Zimmer 1	14,40 m <sup>2</sup>	7	Vorraum	14,65 m <sup>2</sup>
3	Zimmer 2	12,64 m <sup>2</sup>	8	Flur	4,79 m <sup>2</sup>
4	Schrankraum	2,66 m <sup>2</sup>	9	Balkon	5,72 m <sup>2</sup>
5	Bad	7,33 m <sup>2</sup>			



WOHNEN IM STADTGARTEN.  
EIGENTUM & VORSORGE  
ALSERGRUND



## 4. OBERGESCHOSS

0 1 2 3m

Unverbindliche Grundrissinformation, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände gelten nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht Vertragsbestandteil. Kosten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturnähe erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Wohnraum am Alsergrund moderne 3 Zimmerwohnung mit Balkon

Am Alsergrund, im Zentrum von Wien, befindet sich dieses neu gestaltete, moderne Wohnhaus. Attraktive, zeitgemäße Architektur, komfortbedachte Ausstattung und der in dieser Lage absolut einmalige Grünzugang harmonieren zu Gunsten erstklassiger Wohnqualität.

In den unteren Ebenen des Hauses findet man einen abwechslungsreichen Mix an kleinen Geschäften und Nachbarschaftslokalen. Um das Wohnhaus herum und in seiner Mitte: ein üppig-grüner, erholsamer Stadtgarten.

Althan Park liegt unmittelbar am Franz-Josefs-Bahnhof, im nördlichen Teil des Alsergrunds, zwischen Althan- und Nordbergstraße, nur wenige Gehminuten vom Donaukanal entfernt. Von hier ist man sofort im 1. Bezirk, gleichsam sind Währing und Döbling nicht weit. Die Position inmitten der Wiener Topwohnlagen macht den Alsergrund — und im Speziellen Althan Park — als Zuhause attraktiv.

Diese moderne Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und verfügt über eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und einen Vorräum. Der westlich ausgerichtete Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

**Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.**

#### Ausstattung:

- vollausgestattete hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Bodentiefe Fenster (nicht bei innenhofseitigen Ausrichtungen)
- Paketübergaberaum
- Einlagerungsräume direkt am Geschoß in den Bauteilen A+D
- Großzügige, zukaufbare Lagerabteile
- Videogegensprechanlage

Darüber hinaus gibt es eine Liftanlage, Fahrradabstellräume, einen Fitnessbereich und einen Kleinkinderspielraum.

Sowie eine hauseigene Tiefgarage mit der Möglichkeit von E-Ladestationen.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Lage und Infrastruktur**

- U-Bahn: U4 Station „Friedensbrücke“
- Straßenbahnlinie: 33, D, 37, 38, 5
- Buslinie: N38

zzgl. Heizkostenakonto brutto EUR 69,60

zzgl. Warmwasserakonto brutto EUR 38,59

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN