

Moderne 2-Zimmer Gartenwohnung im ALTHAN PARK



Objektnummer: 33288

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:	47,60 m ²
Nutzfläche:	47,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,36 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.296,17 €
Kaltmiete (netto)	1.011,85 €
Kaltmiete	1.136,35 €
Betriebskosten:	124,50 €
Heizkosten:	39,81 €
USt.:	120,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

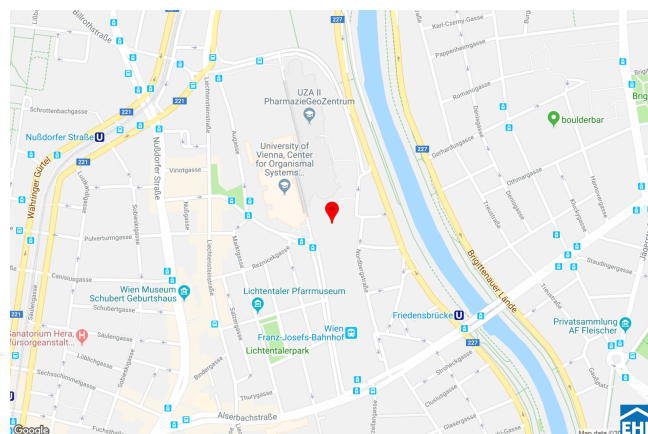
Ihr Ansprechpartner



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Althan —Park

NORDBERGSTRASSE 15
1090 WIEN

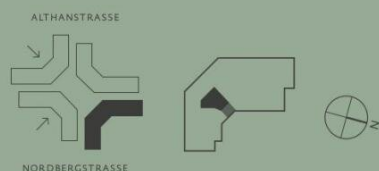
BAUTEIL D/3. OG/ TOP 1/22

Wohnfläche: 47,60 m²

Terrasse: 15,98 m²

Extensive Grünfläche: 20,36 m²

1 Wohnküche	18,56 m ²	5 Bad/WC	4,92 m ²
2 Kochnische	6,53 m ²	6 Vorraum	3,70 m ²
3 Zimmer	10,28 m ²	7 Terrasse	15,98 m ²
4 Abstellraum	3,61 m ²	8 Ext. Grünfläche	20,36 m ²



WOHNEN IM STADTGARTEN.
EIGENTUM & VORSORGE
ALSERGRUND



3. OBERGESCHOSS

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 gehen nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht Vertragsbestandteil. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet.



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer Gartenwohnung im ALTHAN PARK

Der Name Althan Park hebt die Exklusivität des neuen Wohnhauses hervor. Attraktive, zeitgemäße Architektur, komfortbedachte Ausstattung und der in dieser Lage absolut einmalige Grünzugang harmonisieren zu Gunsten erstklassiger Wohnqualität.

Bei der Grundausstattung von Althan Park wurde in allen Belangen auf höchste Ansprüche und Premium-Komfort geachtet. Die Wohnungen verfügen über hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung, Marken-sanitäreinrichtung im Bad und WC. Darüber hinaus gibt es eine Videogegensprechanlage, Fahrradabstellräume, einen Fitnessbereich, einen Kleinkinderspielraum sowie eine hauseigene Tiefgarage. (separat anmietbar)

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt über einen Wohnraum mit einer Kochnische, ein getrennt begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und ein WC, einen Abstellraum und einen Vorraum.

Die geräumige Terrasse mit Gartenfläche lädt zum Verweilen ein.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Ausstattung:

- vollausgestattete Küche mit hochwertige Markengeräte
- Terrasse und Gartenfläche
- Paketübergaberaum
- Einlagerungsräume
- Fitnessbereich

- Fahrradräume
- Kinderspielraum

Lage und Infrastruktur:

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.

- U-Bahn: U4 Station „Friedensbrücke“
- Straßenbahn: Linie 33 und D Station „Althanstraße“

Warmwasser und Heizung wird nach Verbrauch abgerechnet. (aktuelle
Vorschreibung: Heizungskosten: € 28,61 brutto, Warmwasserkosten: € 17,57 brutto.)

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

Nebenkosten: 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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.