

## **Starke Lage, hohe Nachfrage – Anlegerwohnungen in 1090 Wien**



**Objektnummer: 97127**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 24,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,79
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	121,16 €
USt.:	12,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1













**SOPHIE** | Leben im  
Althan Quartier

NORDBERGSTRASSE 13  
1090 WIEN

OG1 / TOP 010

WOHNFLÄCHE 49,16 m<sup>2</sup>  
LOGGIA 8,26 m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM 3,05 m<sup>2</sup>

01	VORRAUM	3,79 m <sup>2</sup>	05	ZIMMER I	14,00 m <sup>2</sup>
02	BAD	4,91 m <sup>2</sup>	06	WC	2,38 m <sup>2</sup>
03	WOHNKÜCHE	20,18 m <sup>2</sup>	07	LOGGIA	8,26 m <sup>2</sup>
04	KOCHNISCHEN	3,90 m <sup>2</sup>			



**1. OBERGESCHOSS**

GE: Gestaltungselement, GS: Geschirrspüler, KV: Kesselventil (Wasseranschluss), HK: Handtuchheizkörper, LVDTA: Leerverrohrung  
Drehurantrieb, PH: Parapethöhe, RAR: Regenabflusrohr, RH: Raumhöhe, STUK: Sturzunterkante, VK: Vorderkante, VLS: Vorlegestege

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 lediglich als Möblierungsvorschlag und sind kein Vertragsbestandteil. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaummaßen berechnet.

Stand per: 31.08.2023



## Objektbeschreibung

### Wohnen auf höchstem Niveau im begehrten 9. Bezirk!

Diese attraktive Wohnimmobilie im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Anleger und Investoren. Die Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und vielseitigen Wohnungsgrößen schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Das moderne Wohnprojekt umfasst insgesamt 151 freifinanzierte Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 32 bis 129 m<sup>2</sup> und spricht damit eine breite Zielgruppe an Investoren an, ob für jene die nach einer Investitionsmöglichkeit in eine Wohnung, die man zu einem späteren Zeitpunkt selbst nutzt suchen, für zukünftigen Studenten in der eigenen Familie oder als Wertanlage für die Enkel oder zur Unterstützung der jungen Familie. Die durchdachten Grundrisse, die hochwertige Ausstattung sowie die attraktiven Gemeinschaftsflächen machen dieses Projekt besonders interessant für die langfristige Kapitalanlage.

Die Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugen durch moderne Wohnkonzepte, großzügige Fensterflächen sowie hochwertige Materialien. Viele Einheiten verfügen über private Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Loggia – ein wesentliches Qualitätsmerkmal am Wiener Wohnungsmarkt.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Fitnessraum, Shared Office Space, Gemeinschaftsräume, Dachterrasse, Fahrradräume sowie die hauseigene Service-App steigern die Attraktivität für Mieter zusätzlich und unterstützen eine nachhaltige Nachfrage.

Die hervorragende Lage im Alsergrund bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, optimale öffentliche Verkehrsanbindungen sowie die Nähe zu Universitäten, dem Stadtzentrum und zahlreichen Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen. Dadurch eignet sich das Projekt ideal als wertbeständige Vorsorge- oder Anlageimmobilie.

### Das Projekt auf einen Blick:

- 151 freifinanzierte Wohnungen
- 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 32 bis 129 m<sup>2</sup>
- 70 Tiefgaragenplätze (E-Ladestationen möglich)

- Balkone, Terrassen oder Loggien
- Shared Office Space
- Fitnessraum
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Dachterrasse im 10. Obergeschoss
- Jugend- und Kinderspielraum
- Paketraum und Waschküche
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Fahrradreparaturraum
- Althan Quartier Service-App

**Ausstattung:**

- Fußbodenheizung und -kühlung mittels Fernwärme/Fernkälte
- Klimaanlage im 8. Obergeschoss und 1. Dachgeschoss
- Bodentiefe Holz-Alu-Fenster

- Hochwertiger Echtholzparkettboden in Eiche
- Videogegensprechanlage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Pflanztröge auf zahlreichen Freiflächen

### **3% Kundenprovision**

#### **Die Wohnungen sind bereits fertiggestellt.**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

##### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m



Post <250m  
Polizei <250m

**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.