# Hochwertige Anlegerwohnungen mit nachhaltigem Wertpotenzial



**Objektnummer: 97120**

**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:** | 32,41 m² |
| **Zimmer:** | 1,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,81 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 24,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Kaufpreis:** | 295.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 106,76 € |
| **USt.:** | 10,68 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1














EINBAHN
ausgen.





















SOPHIE | Leben im Mitten Quartier

**NORDBERGSTRASSE 13**
**1090 WIEN**

**EG / TOP 003**

| | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE | 32.41 m² |
| LOGGIA | 6.84 m² |
| EINLAGERUNGSRAUM | 1.81 m² |

| | | |
|---|---|---|
| 01 | VORRAUM | 3.30 m² |
| 02 | BAD | 5.76 m² |
| 03 | WOHNRAUM | 23.35 m² |
| 04 | LOGGIA | 6.84 m² |

NORDBERGSTRASSE






## ERDGESCHOSS

1:100
0 1 2 3m

GE:Gestaltungselement, GS: Geschirrspüler, KV: Kemperventil (Wasseranschluss), HK: Handtuchheizkörper, LVDTA: Leerverrohrung Drehtürantrieb, PH: Parapethöhe, RAR: Regenabflussrohr, RH: Raumhöhe, STUK: Sturzunterkante, VK: Vorderkante, VLS: Vorlegestiege

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 Rohbaumaßen 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 m² 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 m²
- 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
- 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.**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

**Betriebskosten**: Die aktuell vorgeschriebenen Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste. Rücklagebeiträge sind darin noch nicht enthalten und kommen mit EUR 1,12 netto/m² noch hinzu.

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.