

## **Modernes Wohnen im Herzen des 9. Bezirks – Jetzt einziehen!**



**Objektnummer: 76433**

**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:	93,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	1,81 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 24,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	894.000,00 €
Betriebskosten:	197,39 €
USt.:	19,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at













**SOPHIE** | Leben im  
Althan Quartier

**NORDBERGSTRASSE 13  
1090 WIEN**

**OG2 / TOP 031**

WOHNFLÄCHE 93,55 m<sup>2</sup>  
BALKON 12,57 m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM 1,81 m<sup>2</sup>

01	VORRAUM	4,04 m <sup>2</sup>	07	ZIMMER III	11,21 m <sup>2</sup>
02	BAD	4,77 m <sup>2</sup>	08	WC	2,60 m <sup>2</sup>
03	BAD II	4,49 m <sup>2</sup>	09	GANG	6,93 m <sup>2</sup>
04	WOHNKÜCHE	30,47 m <sup>2</sup>	10	ABSTELLRAUM	2,10 m <sup>2</sup>
05	ZIMMER I	15,39 m <sup>2</sup>	11	BALKON	12,57 m <sup>2</sup>
06	ZIMMER II	11,55 m <sup>2</sup>			



## 2. OBERGESCHOSS

1:100  
0 1 2 3m

GE: Gestaltungselement, GS: Geschirrspüler, KV: Kerpventil (Wasseranschluss), HK: Handtuchheizkörper, LVDTA: Leerverrohrung Drehturantrieb, PH: Parapethole, 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 Ausstattungsbearbeitung. 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



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks! Befristet vermietete Eigentumswohnungen!**

Dieses moderne Wohnprojekt im begehrten Alsergrund vereint urbanes Lebensgefühl, hochwertige Ausstattung und außergewöhnlichen Wohnkomfort. Ob Single, Paar oder Familie – hier finden Sie die ideale Wohnung für Ihren persönlichen Lebensstil.

Insgesamt entstanden 151 freifinanzierte Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und Wohnflächen von ca. 32 bis 129 m<sup>2</sup>. Die hochwertigen Materialien, großzügigen Fensterflächen und die moderne Architektur schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und hoher Lebensqualität.

Viele Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Loggia und bieten zusätzlichen Raum zum Entspannen mitten in der Stadt.

Besonderen Mehrwert bieten zahlreiche gemeinschaftliche Einrichtungen, die den Alltag komfortabler und lebenswerter machen: Ein Fitnessraum, Shared Office Space, Gemeinschaftsräume mit Küche, eine großzügige Dachterrasse im 10. Obergeschoss sowie Spiel- und Freizeitbereiche schaffen ein modernes Wohnkonzept für alle Generationen.

Die hervorragende Lage im 9. Bezirk überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler öffentlicher Anbindung. Universitäten, Nahversorger, Restaurants, Parks sowie die Wiener Innenstadt sind in kurzer Zeit erreichbar und machen diesen Standort besonders attraktiv.

**Hinweis: Die meisten Einheiten sind derzeit noch befristet vermietet und stehen somit nicht zur unmittelbaren Eigennutzung zur Verfügung.**

#### **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

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

**Fertigstellung bereits erfolgt.**

**Betriebskosten:** Die aktuell vorgeschriebenen Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste. Rücklagebeiträge sind darin noch nicht enthalten und kommen mit EUR 1,12 netto/m<sup>2</sup> 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.