# Hochwertige Wohnungen mit Freiflächen & Top-Ausstattung



**Objektnummer: 76431**

**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:** | 58,41 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 1,81 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 24,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Kaufpreis:** | 405.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 158,88 € |
| **USt.:** | 15,89 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH














EINBAHN
ausgen.





















ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

SOPHIE | Leben im Althan Quartier

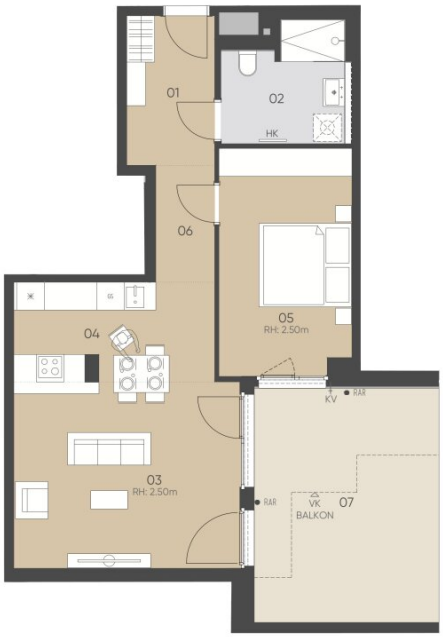
**NORDBERGSTRASSE 13**
**1090 WIEN**

**OG2 / TOP 029**

| | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE | 58.41 m² |
| TERRASSE | 20.29 m² |
| EINLAGERUNGSRAUM | 1.81 m² |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 | VORRAUM | 6.09 m² | 05 | ZIMMER I | 13.90 m² |
| 02 | BAD | 6.32 m² | 06 | GANG | 3.30 m² |
| 03 | WOHNZIMMER | 19.67 m² | 07 | TERRASSE | 20.29 m² |
| 04 | KOCHNISCHE | 9.13 m² | | | |




## 2. OBERGESCHOSS

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

Mitglied des immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# 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 m². 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 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

**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 voraussichtlich EUR 1,12/Nutzwert 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.