

**SOPHIE – Moderne 3-Zi-Wohnung mit Balkon – Vermietet  
bis 12/2029**



**Objektnummer: 4724/19488**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Nordbergstraße                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 70,32 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,67 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Kaufpreis:                    | 896.900,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 148,38 €                         |
| USt.:                         | 14,84 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Eigentum

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

T 0676847772206  
H 0676847772207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# SOPHIE

Leben im  
Althan Quartier

NORDBERGSTRASSE 13  
1090 WIEN

OG8 / TOP 138

WOHNFLÄCHE 70.32 m<sup>2</sup>  
BALKON 10.13 m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM 3.67 m<sup>2</sup>

|    |            |                      |    |             |                      |
|----|------------|----------------------|----|-------------|----------------------|
| 01 | VORRAUM    | 3.71 m <sup>2</sup>  | 07 | WC          | 1.91 m <sup>2</sup>  |
| 02 | BAD        | 4.19 m <sup>2</sup>  | 08 | GANG        | 4.90 m <sup>2</sup>  |
| 03 | WOHNZIMMER | 19.42 m <sup>2</sup> | 09 | ABSTELLRAUM | 3.75 m <sup>2</sup>  |
| 04 | KOCHNISCHE | 7.69 m <sup>2</sup>  | 10 | BALKON      | 10.13 m <sup>2</sup> |
| 05 | ZIMMER I   | 13.12 m <sup>2</sup> |    |             |                      |
| 06 | ZIMMER II  | 11.63 m <sup>2</sup> |    |             |                      |



## 8. OBERGESCHOSS

1:100  
0 1 2 3m

GE: Gestaltungselement, GS: Geschirrspüler, KV: Kerpventil (Wasseranschluss), HK: Handtuchheizkörper, LVDTA: Leerverrohrung Drehtorantrieb, PH: Parapethöhe, RAR: Regenabflusrohr, RH: Raumhöhe, STUK: Sturzunterkante, VK: Vorderkante, VLS: Vorlagesstege, KJMA: Klimagerät.  
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

**6B47**  
REAL ESTATE INVESTORS

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im fertiggestellten Neubauprojekt **SOPHIE** in begehrter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Die Einheit überzeugt durch ein modernes Wohnkonzept, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Großzügige Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Loggia erweitern den Wohnbereich und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine **hochwertige und zeitlose Ausstattung** gelegt: Echtholzparkett, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung und Temperierung sowie moderne Sanitärausstattung schaffen ein stilvolles Wohnambiente auf hohem Niveau.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einem durchdachten Gesamtkonzept mit **attraktiven Allgemeinflächen wie Sonnendeck, Fitnessraum, Shared Office sowie weiteren Gemeinschaftsbereichen**, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Die Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität und eignet sich ideal für alle, die modernes Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um Musterfotos der Wohnung. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Ausstattung sind möglich.

Die Wohnungen sind teilweise bis Ende 2029 befristet vermietet.

Ein **KFZ- Garagenstellplatz** kann optional zum **Kaufpreis von € 42.500,-** dazu erworben werden.

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