

**SOPHIE – Exklusive Anlegerwohnung in Bestlage I  
Vermietet bis 12/2029**



**Objektnummer: 4724/19611**

**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:	70,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,85 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	715.000,00 €
Betriebskosten:	148,29 €
USt.:	14,83 €
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







NORDBERGSTRASSE 13  
1090 WIEN

OG 6 / TOP 104

WOHNLÄCHE 70,28 m<sup>2</sup>  
BALKON 10,08 m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM 2,85 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	10,08 m <sup>2</sup>
05	ZIMMER I	13,12 m <sup>2</sup>			
06	ZIMMER II	11,59 m <sup>2</sup>			



## 6. OBERGESCHOSS

1:100  
0 1 2 3m

GE: Gestaltungselement, GS: Geschirrspüler, KV: Kerperventil (Wasseranschluss), HK: Handtuchheizkörper, LVDTA: Leerenvermehrung Drehurantrieb, 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 Rohbaummaßen berechnet.

Stand per: 31.08.2023

**6B47**  
REAL ESTATE INVESTORS

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Vorsorgewohnung 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.

Der **angeführte Kaufpreis** ist ein **Nettopreis zzgl. 20% Umsatzsteuer**.

Die Wohnungen sind teilweise bis Ende 2029 befristet vermietet.

**Ein KFZ - Garagenstellplatz** kann optional zum **Kaufpreis von € 36.800,- zzgl. 20 % USt.** 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