# Exklusive Wohnungen im Herzen des Alsergrunds | Vermietet bis 01/2030



**Objektnummer: 4724/19419**

**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:** | 45,39 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,02 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Kaufpreis:** | 490.500,00 € |
| **Betriebskosten:** | 95,77 € |
| **USt.:** | 9,58 € |

**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


















KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

SOPHIE | Leben im Althan Quartier

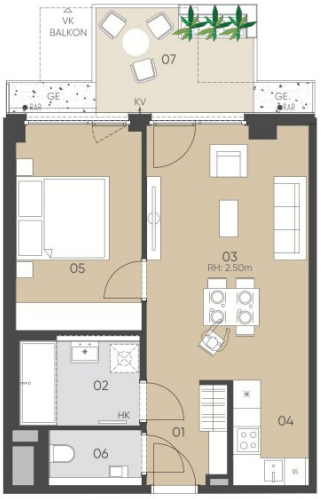
**NORDBERGSTRASSE 13**
**1090 WIEN**

## OG4 / TOP 069

| | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE | 45.39 m² |
| BALKON | 7.37 m² |
| EINLAGERUNGSRAUM | 3.02 m² |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 | VORRAUM | 3.80 m² | 05 | ZIMMER I | 11.94 m² |
| 02 | BAD | 4.76 m² | 06 | WC | 2.04 m² |
| 03 | WOHNZIMMER | 19.13 m² | 07 | BALKON | 7.37 m² |
| 04 | KOCHNISCHE | 3.72 m² | | | |




## 4. 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. Katen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen 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