SOPHIE – Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia – Vermietet bis 03/2030



Objektnummer: 4724/19497

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:	102,35 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	1.470.500,00 €
Betriebskosten:	243,11 €
USt.:	24,31 €

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 Mühlau Quartier

NORDBERGSTRASSE 13
1090 WIEN

DG / TOP 147

WOHNFLÄCHE	102.35 m²
LOGGIA	12.87 m²
BALKON	15.05 m²
EINLAGERUNGSRAUM	8.40 m²

01	VORRAUM	3.90 m²	07	ZIMMER III	13.76 m²
02	BAD	5.25 m²	08	WC	2.10 m²
03	BAD II	3.56 m²	09	GANG	7.03 m²
04	WOHNKÜCHE	31.60 m²	10	ABSTELLRAUM	1.94 m²
05	ZIMMER I	20.09 m²	11	LOGGIA	12.87 m²
06	ZIMMER II	13.12 m²	12	BALKON	15.05 m²

NORDBERGSTRASSE





DACHGESCHOSS

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. , KLIMA: Klimagerät

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