

**Stylische Traumwohnung mit perfekter Anbindung und
Fernblick ins Grüne - provisionsfrei!**



Objektnummer: 6352/1952

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,70 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.336,89 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.181,15 €
Betriebskosten:	144,00 €
Heizkosten:	31,35 €
USt.:	124,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Zenaty

AURELIUM REAL ESTATE GmbH











Wohnfläche: 53,71 m²

Balkon: 3,98 m²

1	Wohnküche	25,39 m ²	4	WC	2,13 m ²
2	Zimmer	16,03 m ²	5	Vorraum	5,68 m ²
3	Bad	4,48 m ²	6	Balkon	3,98 m ²

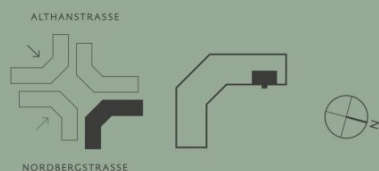
Althan —Park

NORDBERGSTRASSE 15
1090 WIEN

BAUTEIL D/5. OG/ TOP 4/34

Wohnfläche: 53,71 m²
Balkon: 3,98 m²

1	Wohnküche	25,39 m ²	4	WC	2,13 m ²
2	Zimmer	16,03 m ²	5	Vorraum	5,68 m ²
3	Bad	4,48 m ²	6	Balkon	3,98 m ²



WOHNEN IM STADTGARTEN.
EIGENTUM & VORSORGE
ALSERGRUND



5. OBERGESCHOSS



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 nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht Vertragsbestandteil. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet.

Ein Projekt der
6B47
REAL ESTATE INVESTORS

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung mit 54m² Wohnfläche und einem charmanten 4m² Balkon besticht durch eine perfekte Raumaufteilung für die einzelnen Lebensbereiche. Rechts vom Vorzimmer gelangt man in das ruhige Schlafzimmer, unmittelbar davor befinden sich die separate Toilette und das Badezimmer mit Dusche.

Auf der linken Seite gelangt man in den Tages- und Aufenthaltsbereich der Wohnung. Durch ihre großen, bodenläufigen Fenster im offenen Wohn-/Essbereich samt angeschlossener Küche mit Balkon wird die Wohnung mit genügend Sonnenlicht durchstrahlt. Die moderne Küche ist mit allen gängigen Küchengeräten (Kühlschrank, Herd, Backofen und Geschirrspüler) ausgestattet.

Die Lage der Wohnung im oberen, 5. Liftstock bietet außerdem einen herrlichen Fernblick ins Grüne. Besonders praktisch für das alltägliche Leben ist ein mitvermieteter Abstellraum auf der selben Etage.

Die individuell bedienbare Fußbodenheizung bietet auch in den Wintermonaten die ideale Raumtemperatur. Zudem besticht die Wohnung durch ihre sehr gute Energieeffizienz (Klasse A). Da die Beheizung des Gebäudes energie- und kosteneffizient zentral über Fernwärme erfolgt, gelangen die aliquoten Heizkosten zusätzlich zur Wohnungsmiete zur Vorschreibung und werden jährlich gemäß tatsächlichen Verbrauch abgerechnet.

Zusätzliche Ausstattung und Highlights:

- Fern- & Grünblick
- Dreifach Verglasung der Fenster inkl. außenliegendem Sonnenschutz
- Abstellraum in Wohnung Nähe am selben Gang
- Gegensprechanlage
- Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftsraum

- Partyraum (gegen Gebühr)
- Fitnessraum (gegen Gebühr)
- Zahlreiche öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe

Diese Wohnung bietet alles, was man für einen komfortablen und stilvollen Lebensstil benötigt. Perfekt für Singles und Paare, die das Leben in einer der besten Lagen Wiens genießen möchten. Hinweis - die Wohnung gelangt ohne des auf den Bildern ersichtlichen Mobiliars zur Vermietung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap