



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Nordbergstraße 13, A-1090 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Nordbergstraße 13, A-1090 Wien

Investieren in vermietete Tops in SOPHIE!

Wohnen auf höchstem Niveau im begehrten 9. Bezirk!

Diese attraktive Wohnimmobilie im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Anleger und Investoren. Die Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und vielseitigen Wohnungsgrößen schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Das moderne Wohnprojekt umfasst insgesamt 151 freifinanzierte Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 32 bis 129 m² und spricht damit eine breite Zielgruppe an Investoren an, ob für jene die nach einer Investitionsmöglichkeit in eine Wohnung, die man zu einem späteren Zeitpunkt selbst nutzt suchen, für zukünftigen Studenten in der eigenen Familie oder als Wertanlage für die Enkel oder zur Unterstützung der jungen Familie. Die durchdachten Grundrisse, die hochwertige Ausstattung sowie die attraktiven Gemeinschaftsflächen machen dieses Projekt besonders interessant für die langfristige Kapitalanlage.

Die Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugen durch moderne Wohnkonzepte, großzügige Fensterflächen sowie hochwertige Materialien. Viele Einheiten verfügen über private Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Loggia – ein wesentliches Qualitätsmerkmal am Wiener Wohnungsmarkt.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Fitnessraum, Shared Office Space, Gemeinschaftsräume, Dachterrasse, Fahrradräume sowie die hauseigene Service-App steigern die Attraktivität für Mieter zusätzlich und unterstützen eine nachhaltige Nachfrage.

Die hervorragende Lage im Alsergrund bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, optimale öffentliche Verkehrsanbindungen sowie die Nähe zu Universitäten, dem Stadtzentrum und zahlreichen Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen. Dadurch eignet sich das Projekt ideal als wertbeständige Vorsorge- oder Anlageimmobilie.

Das Projekt auf einen Blick:

- 151 freifinanzierte Wohnungen
- 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 32 bis 129 m²
- 70 Tiefgaragenplätze (E-Ladestationen möglich)
- Balkone, Terrassen oder Loggien
- Shared Office Space
- Fitnessraum
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Dachterrasse im 10. Obergeschoss
- Jugend- und Kinderspielraum

- Paketraum und Waschküche
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Fahrradreparaturraum
- Althan Quartier Service-App

Ausstattung:

- Fußbodenheizung und -kühlung mittels Fernwärme/Fernkälte
- Klimaanlage im 8. Obergeschoss und 1. Dachgeschoss
- Bodentiefe Holz-Alu-Fenster
- Hochwertiger Echtholzparkettboden in Eiche
- Videogegensprechanlage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Pflanztröge auf zahlreichen Freiflächen

3% Kundenprovision

Die Wohnungen sind bereits fertiggestellt.

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Betriebskosten: Die aktuell vorgeschriebenen Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste. Rücklagebeiträge sind darin noch nicht enthalten und kommen mit EUR 1,12 netto/m² noch hinzu.

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 28.09.2033

HWB: **B** 24,7 kWh/m²a

fGEE: **A** 0,79

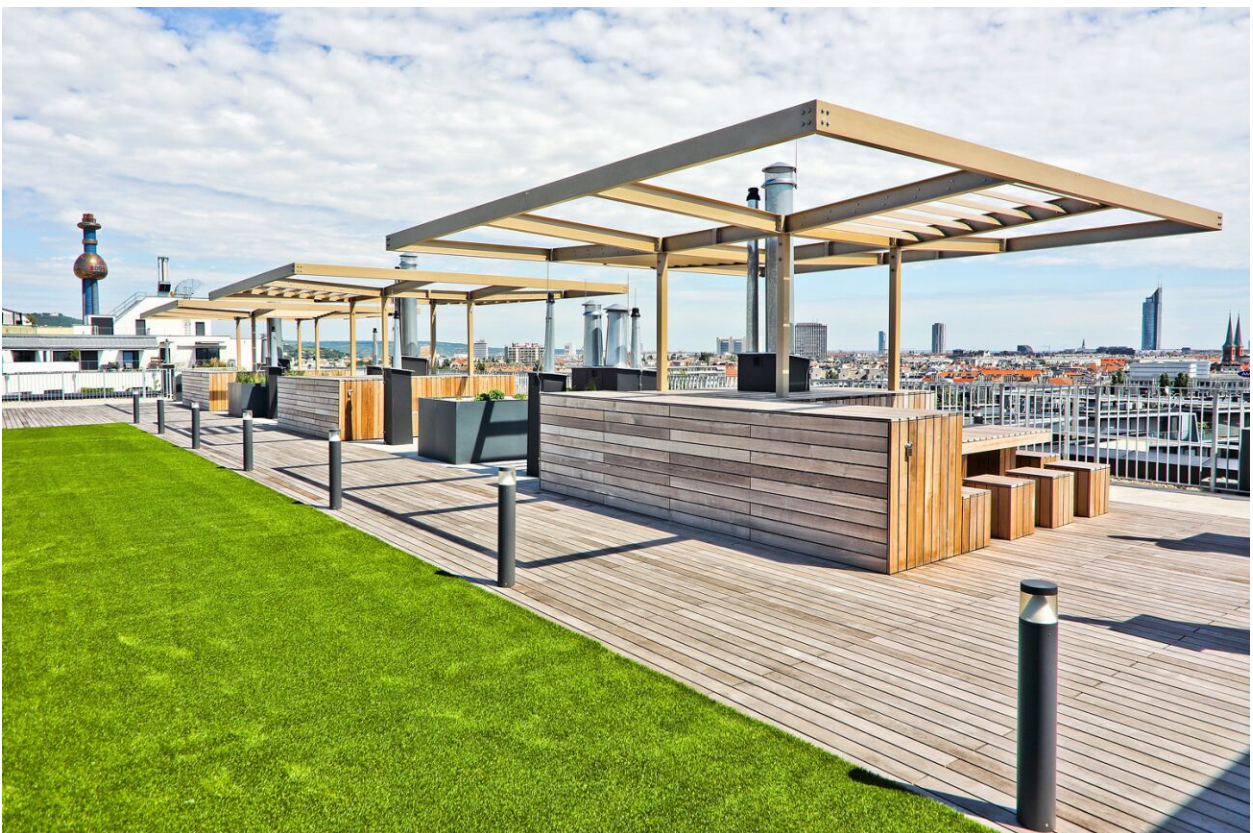
Fotos













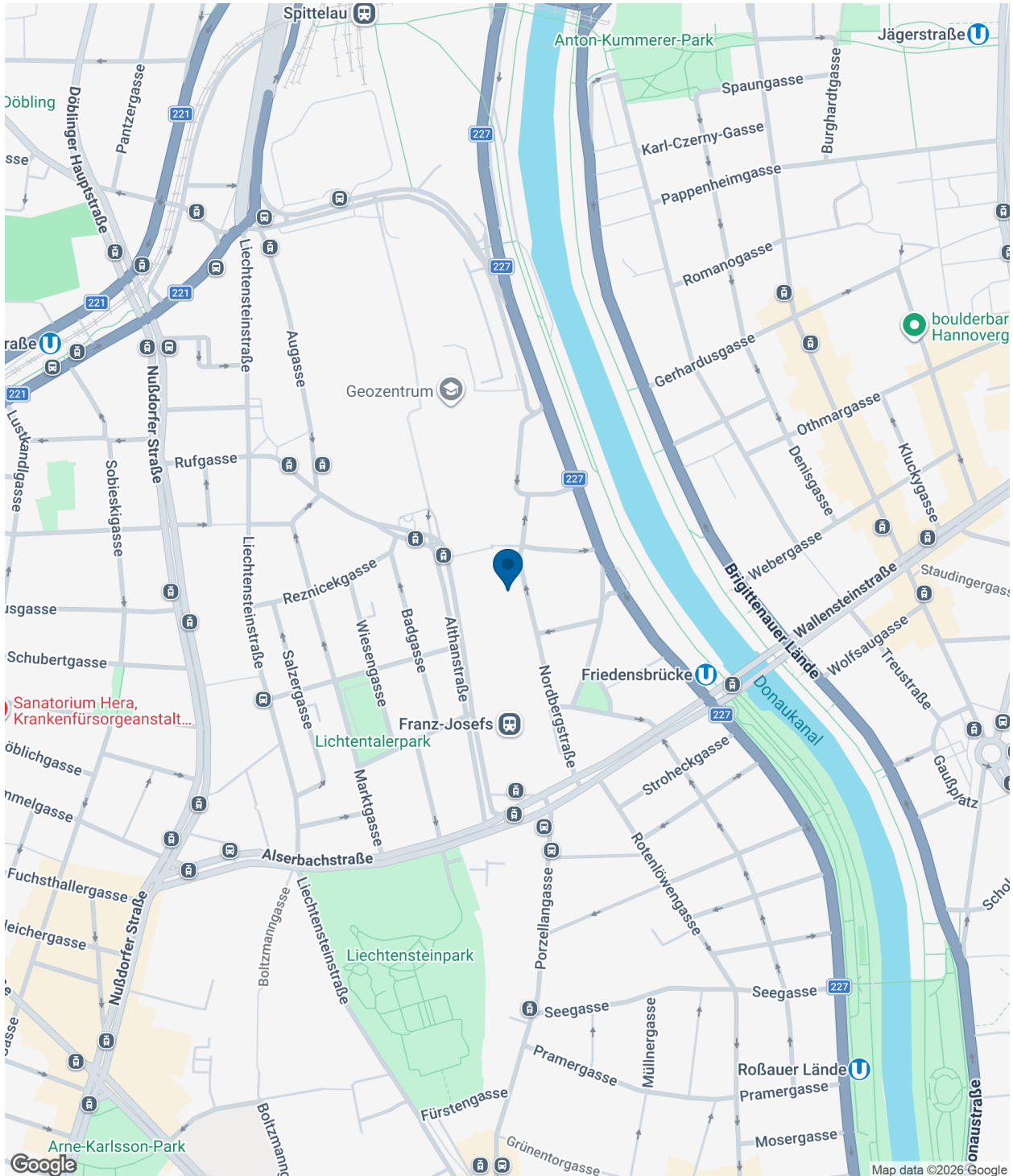






Lageplan

Das Althan Quartier verbindet zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur, optimaler Öffi-Anbindung und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Schulen und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe.



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

