

## **Wohnraum am Alsergrund moderne 3 Zimmerwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 69626**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.899,00 €
Kaltmiete (netto)	1.487,68 €
Kaltmiete	1.726,36 €
Betriebskosten:	238,68 €
USt.:	172,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**





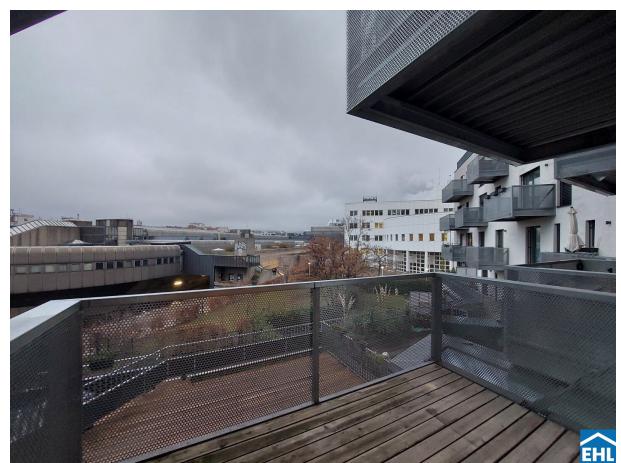
EHL

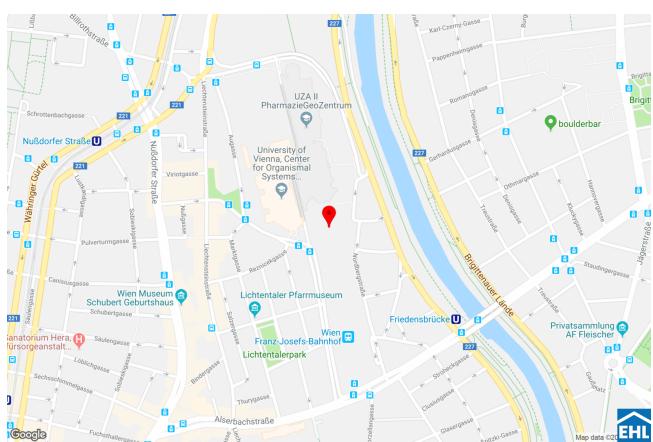


EHL



EHL





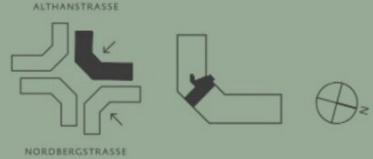
# Althan — Park

NORDBERGSTRASSE 15  
1090 WIEN

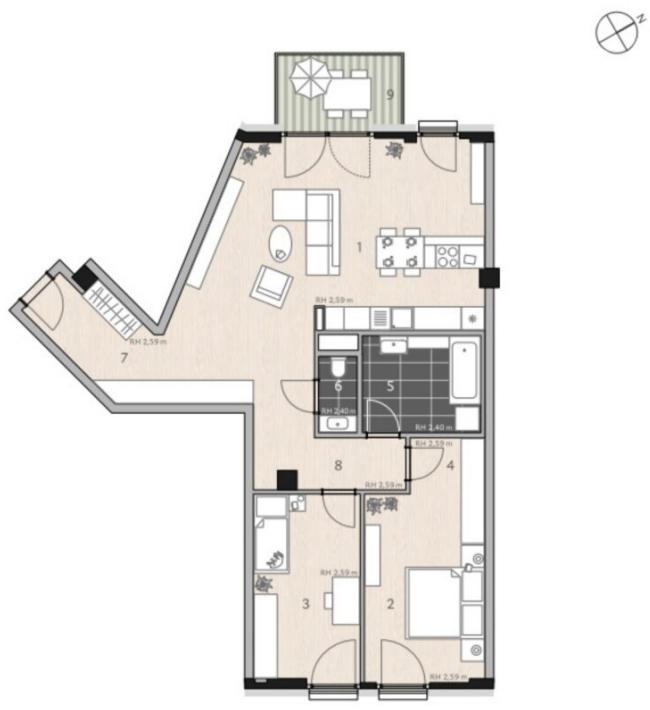
## BAUTEIL C/4. OG / TOP 3/15

Wohnfläche: 92,47 m<sup>2</sup>  
Balkon: 5,72 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	34,12 m <sup>2</sup>	6	WC	1,88 m <sup>2</sup>
2	Zimmer 1	14,40 m <sup>2</sup>	7	Vorraum	14,65 m <sup>2</sup>
3	Zimmer 2	12,64 m <sup>2</sup>	8	Flur	4,79 m <sup>2</sup>
4	Schrankraum	2,66 m <sup>2</sup>	9	Balkon	5,72 m <sup>2</sup>
5	Bad	7,33 m <sup>2</sup>			



WOHNEN IM STADTGARTEN.  
EIGENTUM & VORSORGE  
ALSERGRUND



## 4. OBERGESCHOSS

0 1 2 3m

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. Kosten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturnähe erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet.



# Objektbeschreibung

## Wohnraum am Alsergrund moderne 3 Zimmerwohnung mit Balkon

Am Alsergrund, im Zentrum von Wien, befindet sich dieses neu gestaltete, moderne Wohnhaus. Attraktive, zeitgemäße Architektur, komfortbedachte Ausstattung und der in dieser Lage absolut einmalige Grünzugang harmonieren zu Gunsten erstklassiger Wohnqualität. In den unteren Ebenen des Hauses findet man einen abwechslungsreichen Mix an kleinen Geschäften und Nachbarschaftslokalen. Um das Wohnhaus herum und in seiner Mitte: ein üppig-grüner, erholsamer Stadtgarten.

Althan Park liegt unmittelbar am Franz-Josefs-Bahnhof, im nördlichen Teil des Alsergrunds, zwischen Althan- und Nordbergstraße, nur wenige Gehminuten vom Donaukanal entfernt. Von hier ist man sofort im 1. Bezirk, gleichsam sind Währing und Döbling nicht weit. Die Position inmitten der Wiener Topwohnlagen macht den Alsergrund — und im Speziellen Althan Park — als Zuhause attraktiv.

Diese moderne Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und verfügt über eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und einen Vorräum. Der westlich ausgerichtete Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

**Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.**

### Ausstattung:

- vollausgestattete hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster (nicht bei innenhofseitigen Ausrichtungen)
- Paketübergaberaum
- Einlagerungsräume direkt am Geschoß in den Bauteilen A+D
- Großzügige, zukaufbare Lagerabteile
- Videogegensprechanlage

Darüber hinaus gibt es eine Liftanlage, Fahrradabstellräume, einen Fitnessbereich und einen Kleinkinderspielraum.

Sowie eine hauseigene Tiefgarage mit der Möglichkeit von E-Ladestationen.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## **Lage und Infrastruktur**

- U-Bahn: U4 Station „Friedensbrücke“
- Straßenbahnlinie: 33, D, 37, 38, 5
- Buslinie: N38

zzgl. Heizkostenakonto brutto EUR 69,60

zzgl. Warmwasserakonto brutto EUR 38,59

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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 <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap