



# 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

Wohnen auf höchstem Niveau im begehrten 9. Bezirk!

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks! Befristet vermietete Eigentumswohnungen!**

Dieses moderne Wohnprojekt im begehrten Alsergrund vereint urbanes Lebensgefühl, hochwertige Ausstattung und außergewöhnlichen Wohnkomfort. Ob Single, Paar oder Familie – hier finden Sie die ideale Wohnung für Ihren persönlichen Lebensstil.

Insgesamt entstanden 151 freifinanzierte Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und Wohnflächen von ca. 32 bis 129 m<sup>2</sup>. Die hochwertigen Materialien, großzügigen Fensterflächen und die moderne Architektur schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und hoher Lebensqualität.

Viele Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Loggia und bieten zusätzlichen Raum zum Entspannen mitten in der Stadt.

Besonderen Mehrwert bieten zahlreiche gemeinschaftliche Einrichtungen, die den Alltag komfortabler und lebenswerter machen: Ein Fitnessraum, Shared Office Space, Gemeinschaftsräume mit Küche, eine großzügige Dachterrasse im 10. Obergeschoss sowie Spiel- und Freizeitbereiche schaffen ein modernes Wohnkonzept für alle Generationen.

Die hervorragende Lage im 9. Bezirk überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler öffentlicher Anbindung. Universitäten, Nahversorger, Restaurants, Parks sowie die Wiener Innenstadt sind in kurzer Zeit erreichbar und machen diesen Standort besonders attraktiv.

**Hinweis: Die meisten Einheiten sind derzeit noch befristet vermietet und stehen somit nicht zur unmittelbaren Eigennutzung zur Verfügung.**

### **Das Projekt auf einen Blick:**

- 151 freifinanzierte Wohnungen
- 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von ca. 32 bis 129 m<sup>2</sup>
- 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

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% vom Kaufpreis zzgl. USt. Fertigstellung bereits erfolgt.**

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](http://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/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,79

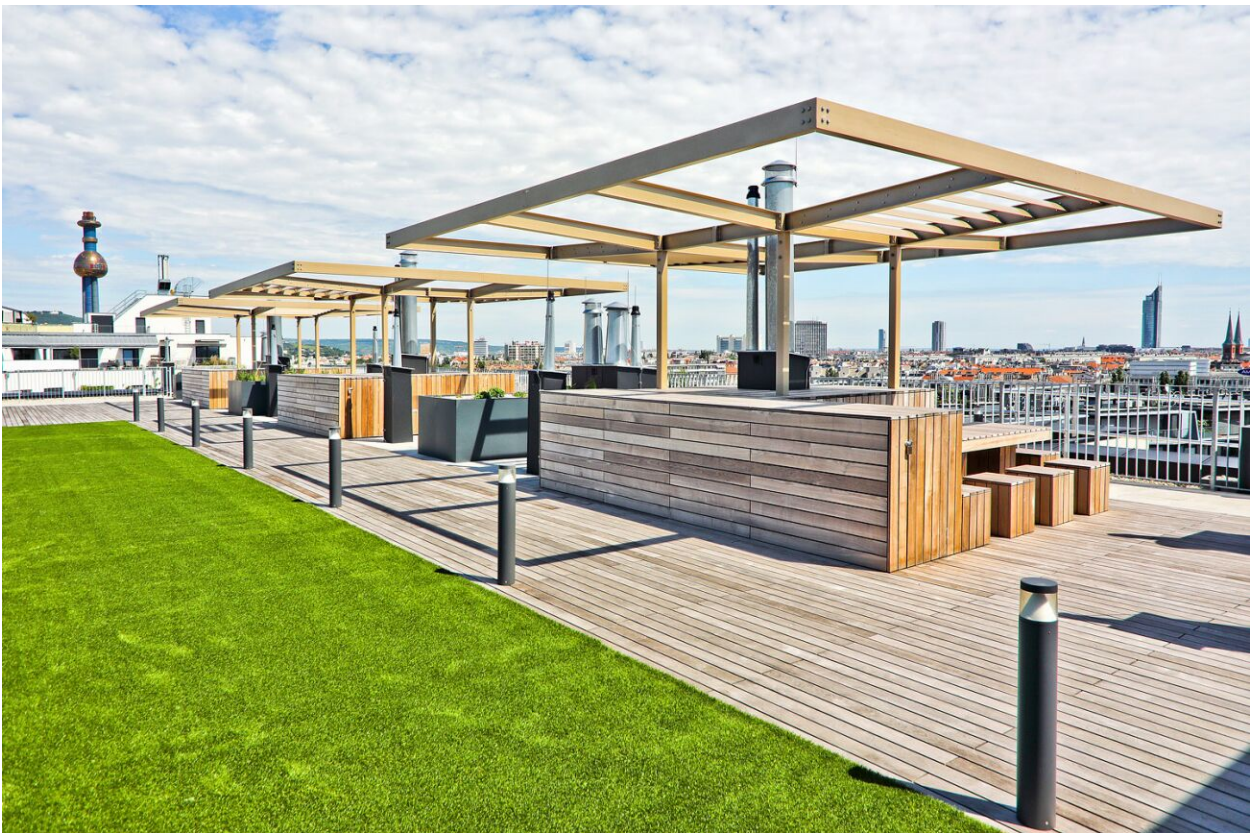
Fotos













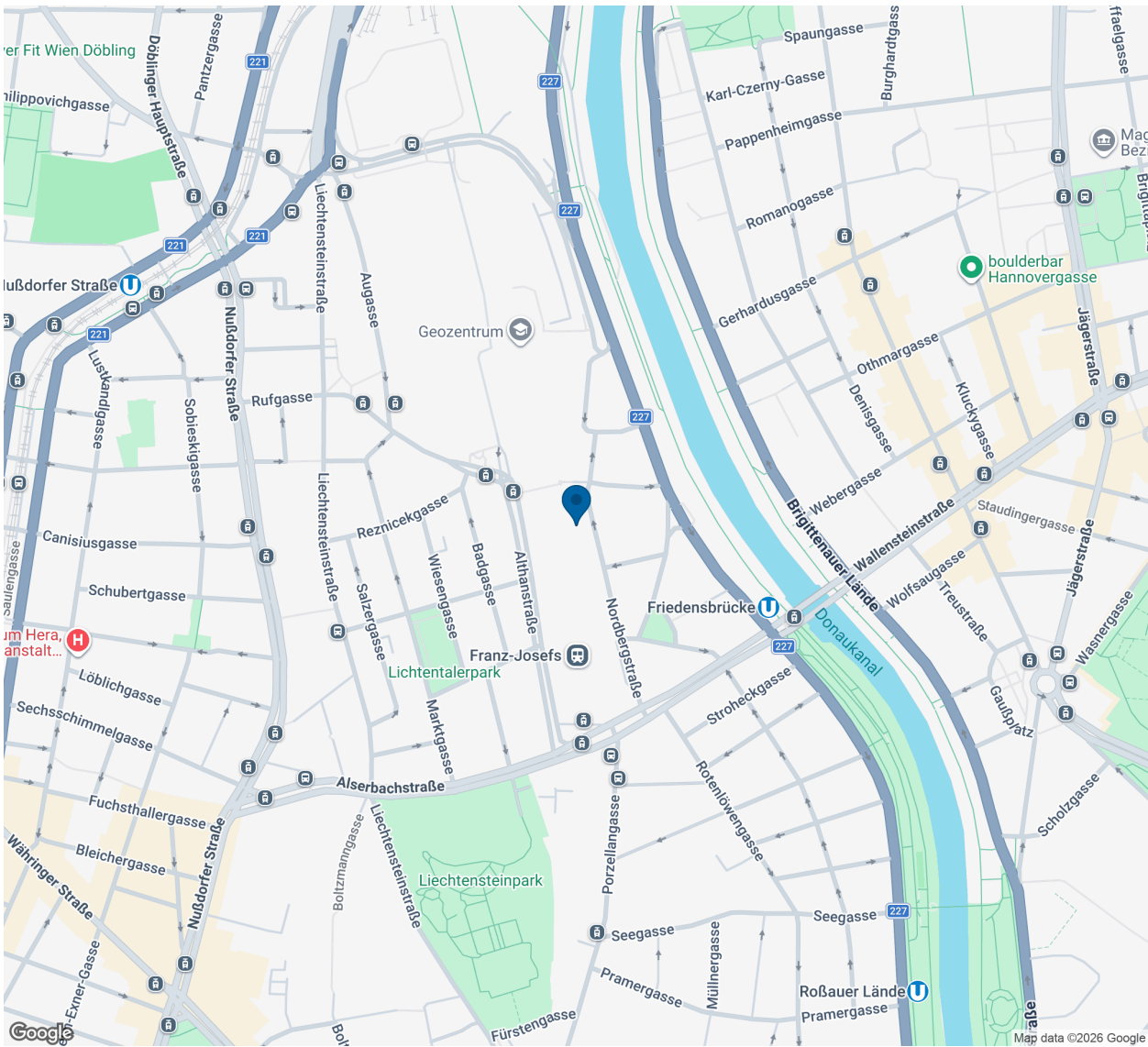






## Lageplan

Das Althan Quartier befindet sich in einer zentralen und urbanen Lage mit guter Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine Wohngegend mit einer Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Wohnhäusern, umgeben von grünen Parks und Gärten ist von allen Teilen der Stadt sehr gut und schnell erreichbar. Mit der Straßenbahnlinie D oder U-Bahnlinie U4 gelangt man in wenigen Minuten auf die Ringstraße mit ihrem reichen Kulturangebot – oder in eine der schönsten Heurigegegenden der Stadt, nach Nussdorf. Vom Franz-Josefs-Bahnhof aus führen direkte Bahnverbindungen in beliebte Urlaubsgegenden wie die Wachau oder das Kamptal sowie zu vielen anderen Ausflugszielen in NÖ. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die das tägliche Leben vereinfachen und gemütlicher gestalten. Auch für Familien ist diese Lage ideal, da es eine große Auswahl an Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen gibt, die alle in kurzer Entfernung erreichbar sind. So können Sie sicher sein, dass Ihre Kinder eine erstklassige Ausbildung in Ihrer Nähe erhalten.



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

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

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



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

Wir leben  
Immobilien.

