

SOPHIE

Wohnen wo Wien
am schönsten ist

INHALT	06	ÜBER SOPHIE
	11	DIE WOHNUNGSTYPEN
	14	DIE WOHNUNGEN
	18	WILLKOMMEM AM ALSERGRUND
	18	POINTS OF INTEREST
	19	DIE LAGE
	21	SOPHIE AUF EINEN BLICK
	24	KONTAKT





FRANCIS

JOSEPH

SOPHIE

HOTEL
& GARAGE

WOHNTRAUM & LEBENSRAUM

DIE PHILO-SOPHIE

AM PULS DER STADT UND ZEIT

Ihr Traum von der idealen Wohnung in Wiener Bestlage erfüllt sich in der Nordbergstraße 13. Im Herzen des pulsierenden 9. Bezirks entsteht mit SOPHIE ein moderner und zugleich vielfältiger Lebensraum auf höchstem Niveau. 151 Einheiten mit großzügigen Freiflächen decken alle Bedürfnisse ab: Ob Mikroapartment, Pärchenoase oder Familienheim – Komfort und Lebensqualität stehen im Mittelpunkt.

MIT RESPEKT VOR DER GESCHICHTE

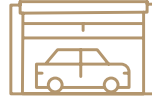
Neues erschaffen, Bestehendes erhalten: Der respektvolle Umgang mit dem gewachsenen Stadtbild bei der Planung des Neubauprojekts spiegelt sich auch in der wahrlich kaiserlichen Namensgebung wider. SOPHIE ist nach Sophie Friedrike von Bayern benannt, der Mutter von Kaiser Franz Joseph I., der seinerseits für den nahen Franz-Josefs-Bahnhof Pate stand.



DAS PROJEKT SOPHIE



151 frei finanzierte
Wohnungen



70 Stellplätze
(E-Ladestation möglich)



1-5 Zimmer
von ca. 32 bis 129 m²



Großzügige Freiflächen
für alle Wohnungen



Energiekennzahl
WB=26,10 kWh/m²a;
fGEE=0,79



Geplante
Fertigstellung: Q1 2024



ZUHAUSE IN DER CITY

SOPHIE – SO URBAN, SO PRIVAT

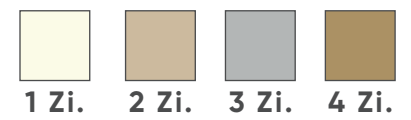
SOPHIE verbindet das Beste aus zwei (Wohn)Welten: Wer im Alsergrund seinen Lebensmittelpunkt hat, findet hier nicht nur eine Ruhezugs- und Rückzugsort im Herzen der Stadt. Er genießt auch sämtliche Vorzüge eines der spannendsten und zugleich geschichtsträchtigen Bezirke Wiens.

ZENTRALE LAGE, KURZE WEGE

Ob Shopping- oder Fitnesscenter, Kultur oder Kulinarik, Büroschreibtisch oder Freizeitempel – alles findet sich in unmittelbarer Nähe. So lässt SOPHIE im 9. Bezirk moderne City-Wohnräume im Einklang mit Nachhaltigkeit und Work-Life-Balance wahr werden.



5. OBERGESCHOSS





AUSGEZEICHNETE NACHHALTIGKEIT & MODERNSTE AUSSTATTUNG

ÖGNI / DGNB
Vorzertifizierung
GOLD

PRIVATER RÜCKZUGSORT

Echtholzparkett, bodentiefe Fenster, elegante Bäder, großzügige Balkone, Terrassen oder Loggien: Vom modernen Mikroapartment für Singles bis zum geräumigen 5-Zimmer-Domizil für Familien – jede Wohnung ist hochwertig ausgestattet und entspricht dabei allen Aspekten nachhaltigen Bauens und Wohnens.

GELEBTE NACHBARSCHAFT

Im Sommer lädt das Sonnendeck zum Entspannen und gemütlichen Zusammensein mit den Nachbarn ein. Große (Feier-)Runden empfängt der Gemeinschaftsraum mit Küche. Und nur ein paar Schritte weiter wartet der hauseigene Fitnessraum.



GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

- Allgemeines Sonnendeck
- Shared Office Space
- Fitnessraum
- Paketraum
- Jugend- und Kinderspielraum
- Waschküche
- Versperrbarer Einlagerungsraum bzw.
- Fahrradabstellplatz für jede Wohnung
- Fahrradreparaturraum
- Gemeinschaftsraum mit Küche



AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS



Fernwärme
und Fernkälte



Bodentiefe
Holz-Alu-Fenster



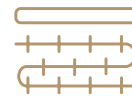
Moderne
Sanitärausstattung



Eichen-
Echtholzparkett



Video
Gegensprechanlage



Fußbodenheizung
und Temperierung



Außenliegender
Sonnenschutz



Pflanztröge auf
vielen Freiflächen



Zusätzliche
Temperierung im
8. OG. und im 1. DG.



„ALLES DA,
ALLES NAH“



SOPHIE MITTEN IM NEUNTEN

MITTEN IN DER CITY

Mit der U-Bahn (U4-Station Friedensbrücke) oder der Straßenbahn (Linien 5, 33 und D), dem Auto, Fahrrad oder zu Fuß: Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten bequem erreichbar.

MITTEN IM ALTHAN QUARTIER

So spannend SOPHIE selbst ist, so spannend sind auch ihre Nachbarn. Das Gebäude ist Teil eines zukunftsweisenden Projekts über dem Franz-Josefs-Bahnhof, dem Althan Quartier. Auf dem 2,4 Hektar großen Areal entsteht FRANCIS, ein neues und in seiner Art einmaliges Stadtteilzentrum mit Büros, Co-Working-Spaces, bunter Gastronomieszene, diversen Dienstleistern und Hotel.

MITTEN IM LEBEN

Ob Supermarkt, Kindergarten oder Schule, Arzt, Apotheke oder Post, Fitnesscenter oder Bank – alle Stationen des täglichen Bedarfs liegen ganz nah. Das Servitenviertel ist zudem bekannt für seine kreativen Shops und Boutiquen, die zum Bummeln ein-

laden. Auch ein vielfältiges Kulinarikangebot findet sich – vom authentischen Japaner über das Irish Pub bis hin zum bodenständigen Beisl. Der Hannovermarkt lockt mit orientalischen Schmankerln.

MITTEN IM KULTURGESCHEHEN

Von der Volksoper bis zum Schauspielhaus: Eine Fülle an kulturellen Hotspots findet sich in der Umgebung. Und jenseits der Friedensbrücke warten das Kabaretttheater „Das Vindobona“ und der Augarten, die älteste barocke Gartenanlage Wiens.

MITTEN IN DER GESCHICHTE

Das Grätzl rund um SOPHIE verzaubert mit geschichtsträchtigen Sehenswürdigkeiten, architektonischen Meisterwerken und historischem Charme, etwa bei einem Spaziergang durch den Park des Palais Liechtenstein. Ein Highlight ist auch die Strudlhofstiege – ein Jugendstiljuwel, dem Heimtö von Doderer mit seinem gleichnamigen Roman ein literarisches Denkmal gesetzt hat.

NORDBERGSTRASSE 13, 1090 WIEN

EINKAUFEN

- 1 Billa
- 2 Bipa
- 3 Tabak Trafik
- 4 dm drogerie markt
- 5 denn's Biomarkt
- 6 Hofer
- 7 Blumengruß
- 8 Post

GASTRONOMIE






- 9 McDonald's
- 10 Akakiko
- 11 Roter Löwenhof
- 12 Gasthaus Orlik

KÖRPER & GESUNDHEIT

- 13 Kieser Training
- 14 Bahnhof Apotheke
- 15 Praktischer Arzt
- 16 FITINN

SCHULE & KINDERGARTEN

- 17 Städtischer Kindergarten
- 18 Erich-Fried-Realgymnasium
- 19 Fachschule der Stadt Wien
- 20 Funny Kids Kindergruppe

-  Bank/Bankomat  U-Bahn
 Parken  S-Bahn
 Straßenbahn



JOPHIE

DONAUKANAL

FRIEDENSBRÜCKE

LIECHTENSTEINPARK



Althof

ALTHANSTRASSE

NORDBERGSTRASSE

Hotel Parken

JOSEPH

FRANCIS

ROSSAUER LÄNDE

ALSERBACHSTRASSE

JULIUS-TANDLER-PLATZ

PORZELLANGASSE

P

P

20

8

€

P

17

U

U

€

16

12

10

5

6

14

15

4

7

11

18

19



PROJEKT HIGHLIGHTS



Shared
Office Space



Allgemeines
Sonnendeck



Wasch-
küche



Gemeinschaftsraum
mit Küche



Ausgestatteter
Fitnessraum



Fahrrad-
reparaturraum



Pakeraum
mit Paketboxen



Kinder- und
Jugendspielraum



Althan Quartier
Service-App



1090 Wien, Nordbergstraße 13

KONTAKT

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.
Das Vertriebsteam der 6B47 freut sich auf ein Gespräch mit Ihnen.

6B47 Real Estate Investors AG
Heiligenstädter Lände 29
1190 Wien
www.6B47.com

Vertriebsteam
01 / 350 10 10-69
vertrieb@6b47.com



www.sophie-living.at

Diese Broschüre dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf die dargestellten Inhalte. Die Informationen basieren auf Annahmen, Erwartungen und Prognosen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Die Broschüre ersetzt keinesfalls eine individuelle Beratung. Veränderte Bedingungen können dazu führen, dass sich diese Annahmen, Erwartungen und Prognosen als nicht korrekt herausstellen. Investoren sind verpflichtet, diese Faktoren selbst zu beurteilen und eigenständig einzuschätzen. Eine allfällige Investitionsentscheidung erfolgt daher nur auf Basis der eigenen Einschätzungen. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sodass keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen wird. Die Broschüre und deren Inhalt stellen kein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Anbots, ebenso wenig eine Empfehlung zu einer Finanzierung oder zu einem Investment dar, sondern dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Die hierin enthaltenen Informationen wurden nicht gemäß den Bestimmungen des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, des Investmentfondsgesetzes, des Kapitalmarktgesetzes nach sonstigen kapitalmarktrechtlichen Vorschriften erstellt, geprüft oder veröffentlicht. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind streng vertraulich. Ohne vorherige Zustimmung der 6B47 Real Estate Investors AG dürfen Inhalte dieser Broschüre weder gänzlich noch teilweise verbreitet werden. Dies beinhaltet auch die Erstellung von Kopien und deren Weitergabe und/oder Verwendung. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Copyright: 6B47