

Ihr neues Zuhause im beliebten Ottakring



Objektnummer: 78018

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	89,35 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 18,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	470.100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +4315127690412
H +436645483323

Gerne stehe ich
zur Verfügung.

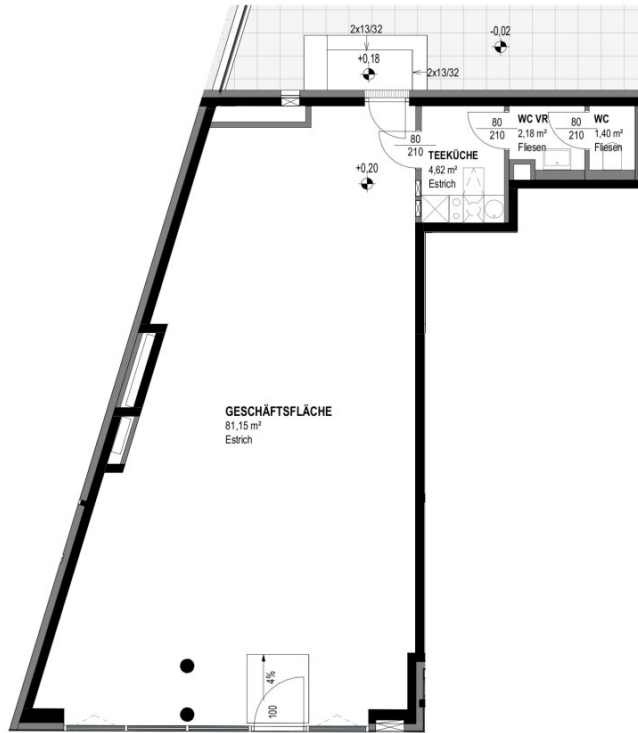
zur



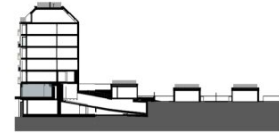


VERKAUFSPLAN

OTTAKRINGER STRASSE 26
A-1170 Wien



Geschäftsbezug
Ottakringer Straße 26



TOP 01

Stiege 1

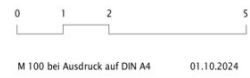
Geschäftsfläche

ca. 89,35 m²

F+P
Architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und Sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe
AR	Abstellraum	H	(3,00m Türschwelle)
AS	Absturzsicherung	OL	Höhe
BHK	Badheizkörper	RAR	Oberlicht
DFL	Dachflächenfenster	RH	Regenfallrohr
DL	Durchgangslichte	SR	Raumhöhe
EV/ITV	Elektroverteiler/IT-Verteiler	VR	Schrankraum
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler		Vorraum



Objektbeschreibung

Ihr neues zu Hause in der Nähe des Yppenplatzes!

Im Herzen des 17. Bezirks entsteht ein modernes Wohnensemble mit 60 Eigentumswohnungen und einem Geschäftslokal, welches sich durch die ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und perfekte Lage auszeichnet. Geplant sind 2-4 Zimmer-Wohnungen mit ca. 33m²-121m². Jeder Wohnung ist eine Freifläche zugeordnet. Ein Fassadenbegrünungskonzept und ein begrünter Innenhof setzen ein Zeichen für Nachhaltigkeit und stellen damit Lebensqualität in den Vordergrund. Diese Wohlfühloase verteilt sich über zwei Wohnhäuser und ein Townhouse und fügt sich perfekt in dieses urbane Grätzl ein.

Die Wohnungen sind perfekt geschnitten und bieten durch ihre nachhaltige Ausstattung und hervorragende Lage beste Voraussetzungen für ein modernes zu Hause!

Fakten:

- 60 Eigentumswohnungen
- 30 Tiefgaragenplätze
- 2-4 Zimmer mit 33-121m² Wohnflächen
- Kleinkinderspielplatz
- Fahrradabstellraum
- Fassadenbegrünung und Innenhof-Ruheoase
- DGNB-Vorzertifikat in Gold

Ausstattung:

- Eichenparkettboden
- Hochwertige Fliesen
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- E-Mobilität
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Photovoltaik am Dach
- Urban Gardening-Beete

Lage:

Diese Lage zeichnet sich durch den hippen Yppenplatz mit dem florierenden Brunnenmarkt aus. Kulturelle Vielfalt und das traditionelle Wien treffen hier einander und erschaffen eine einzigartige Atmosphäre. Restaurants, Bars, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Öffentliche Verkehrsmittel transportieren Sie in die Innenstadt aber an den grünen Rand Wiens.

- Straßenbahn: 43 und 44
- U-Bahn: U6

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Homepage](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottagkringer-strasse-26-1170-wien) unter <https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottagkringer-strasse-26-1170-wien>

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck dieses Projekts in unserem [Video!](#)

© WINEGG | JAMJAM

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2025

3% Kundenprovision!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr



Bus <500m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.