

**Genießen Sie das urbane Leben und gleichzeitig die Nähe  
zur Natur**



**Objektnummer: 78204**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 18,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,73
Kaufpreis:	374.800,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

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

T +43-1-512 70  
H +43 664 881

Gerne stehe ich  
Verfügung.

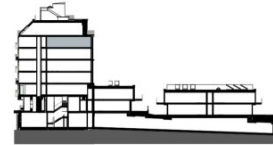
zur





# VERKAUFSPLAN

OTTAKRINGER STRASSE 26  
A-1170 Wien



<b>TOP 26</b>	<b>Stiege 1</b>
1.DACHGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 48,73 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,32 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 3,93 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 252 cm
Raumhöhe bei AD	ca. 222 cm



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
- AR Abstellraum
- AS Absturzsicherung
- BHK Badheizkörper
- DFH Dachflächenfenster
- DL Durchgangslichte
- EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- FPH Fertigparapethöhe
- H Höhe
- OL Oberlicht
- RAR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum

- FPH Fertigparapethöhe (s. auch Türschwelle)
- H Höhe
- OL Oberlicht
- RAR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SR Schrankraum
- VR 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. 33m<sup>2</sup>-121m<sup>2</sup>. 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 33-121m<sup>2</sup> 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  
**Provisionsfrei für den Käufer bis 31.10.2024!**

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