

# Zukunftsorientiertes Wohnen: Nachhaltigkeit und Komfort vereint



**Objektnummer: 78188**

**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:	52,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 18,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,73
Kaufpreis:	338.200,00 €
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.

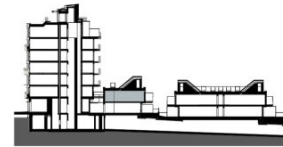
zur





# VERKAUFSPLAN

OTTAKRINGER STRASSE 26  
A-1170 Wien



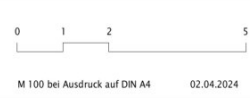
TOP 10	Stiege 1
1.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 52,05 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 7,87 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 2,38 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 252 cm
Raumhöhe bei AD	ca. 232 cm



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. Unvermeidliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

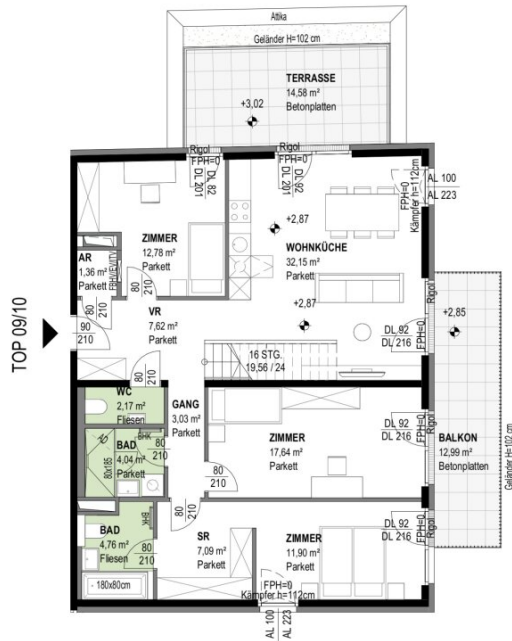
- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absturzsicherung
- BHK Badheizkörper
- DF Dachflächenfenster
- DL Durchgangstür
- EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- FPH Fertigparapethöhe
- H Höhe
- OL Oberlicht
- RAR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum

- FPH Fertigparapethöhe (s. auch Türschwelle)
- H Höhe
- OL Oberlicht
- RAR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum



# VERKAUFSPLAN

OTTAKRINGER STRASSE 26  
A-1170 Wien



## TOP 09+10

1.OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche

Balkon

Terrasse

Dachterrasse

Einlagerungsraum

Raumhöhe

## Stiege 1

4 ZIMMER

ca. 104,51 m<sup>2</sup>

ca. 12,99 m<sup>2</sup>

ca. 14,58 m<sup>2</sup>

ca. 27,58 m<sup>2</sup>

ca. 2,38 m<sup>2</sup>

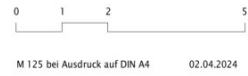
ca. 252 cm



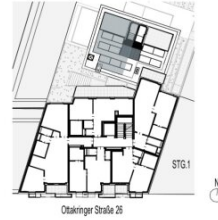
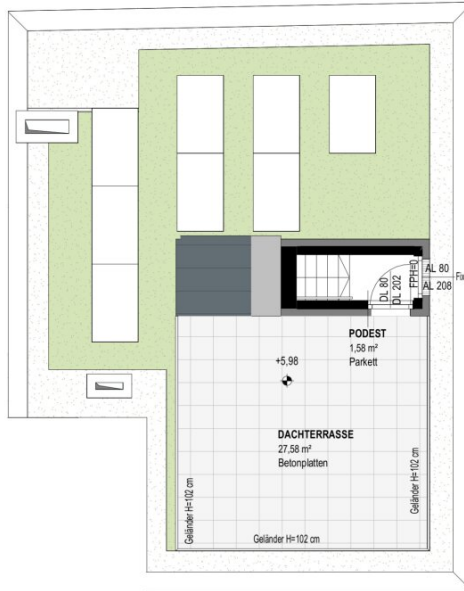
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und Sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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 Durchgangslücke  
EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

FPH Fertigparapetenhöhe (s. auch Türschwelle)  
H Höhe  
OL Oberlicht  
RAR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
RH Schrankraum  
SR Schrankraum  
VR Vorraum



OTTAKRINGER STRASSE 26  
A-1170 Wien



TOP 09+10	Stiege 1
2.OBERGESCHOSS	4 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 104,51 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 12,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 14,58 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 27,58 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 2,38 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 252 cm

# 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>

© 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