

Perfekte Lage, optimale Ausstattung: Wohnen in Ottakring



Objektnummer: 78350

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Veronikagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	260.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

T +4315127690 DW 411

H +43664 83 7

Gerne stehe ich
Verfügung.

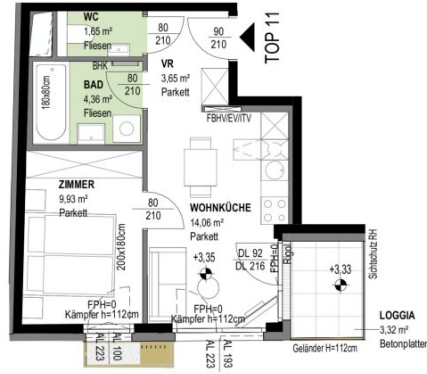
zur





VERKAUFSPLAN

VERONIKAGASSE 31
A-1170 Wien



Veronikagasse 31



TOP 11

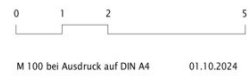
2.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	ca. 33,64 m ² ca. 36,97 m ²
Loggia	ca. 3,32 m ²
Einlagerungsraum	ca. 1,96 m ²
Raumhöhe	ca. 252 cm



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 Portieren 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
DFD Dachflächenfenster
DL Durchgangstür
EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

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



Objektbeschreibung

Perfekte Vorsorgewohnungen im beliebten Ottakring!

Investition in Ihre Zukunft!

Entdecken Sie eine einmalige Investmentmöglichkeit im Herzen des 17. Bezirks. Es entsteht ein modernes Wohnensemble, das sich durch ideale Vermietbarkeit und steigende Renditen auszeichnet. Diese Anlageobjekte vereinen moderne Architektur, Nachhaltigkeit und perfekte Anbindungen.

Das Projekt

Wohnen im Einklang mit besonderen Werten – umweltbewusst, hochwertig, nachhaltig, mit ansprechender Architektur. Die modernen Wohnungen sind perfekt geschnitten und bieten durch ihre nachhaltige Ausstattung und Lage beste Voraussetzungen für eine langfristige Wertsteigerung sowie hervorragende Vermietbarkeit.

- **Wohneinheiten:** 60 hochwertig ausgestattete Anlegerwohnungen
- **Geschäftsfläche:** ca. 90 m² für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- **Wohnungsgrößen:** von 2 bis 4 Zimmern, mit Wohnflächen zwischen ca. 32 m² bis 97 m²
- **Freiflächen:** Die Wohnungen verfügen über großzügige Gärten, Balkone, Loggien und Dachterrassen
- **Nachhaltigkeit:** Begrünte Fassaden und ein wunderschöner Innenhof bieten ein grünes Ambiente mitten in der Stadt

Ausstattung

- **Edle Materialien:** Hochwertige Eichenparkettböden und stilvolle Markenfliesen
- **Komfort:** Fußbodenheizung, betrieben durch Fernwärme, und elektrische Raffstores für optimalen Sonnenschutz
- **Klimatisierung:** In den Dachgeschosswohnungen sorgen moderne Klimaanlage für angenehme Temperaturen
- **E-Mobilität:** Vorbereitet für die Zukunft mit Tiefgaragenstellplätzen und Ladeinfrastruktur
- **Nachhaltigkeit:** Photovoltaikanlage am Dach
- **Zusätzliche Highlights:** Kleinkinderspielfeld sowie Urban Gardening Beete

Top Standortvorteile

- **Optimale Anbindung:** Hervorragende Verkehrsanbindungen bietet einen Zugang zu allen wichtigen Punkten der Stadt
- **Grätzl-Atmosphäre:** Das Viertel besticht durch seine lebendige und gleichzeitig entspannte Nachbarschaft
- **Schnell im Grünen:** In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

Fazit

In Ottakring möchte man eine Vorsorgewohnung besitzen! – mit besten Renditenaussichten, optimaler Vermietbarkeit – in einem Bezirk in dem Grätzl-Atmosphäre gelebt wird. Dieses Neubauprojekt ist eine ideale Gelegenheit für Anleger, die auf der Suche nach sicheren und rentablen Immobilieninvestitionen sind. Nutzen Sie die Chance, in eine zukunftsweisende Immobilie zu investieren.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 238.000,- bis EUR 898.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 14,00 bis EUR 16,50 netto/m²

3% Kundenprovision!

Fertigstellung: Ende 2025

© WINEGG | JAMJAM

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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

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

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 <250m

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 <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap