

## Perfekte Lage, optimale Ausstattung: Wohnen in Ottakring



**Objektnummer: 78324**

**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:	339.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +431512769  
H +43664 83 7

Gerne stehe ich  
Verfügung.

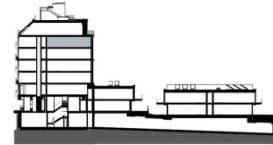
zur





# VERKAUFSPLAN

OTTAKRINGER STRASSE 26  
A-1170 Wien



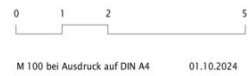
<b>TOP 26</b>	<b>Stiege 1</b>
1. DACHGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 48,73 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,32 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 3,93 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 252 cm
Raumhöhe bei AD	ca. 222 cm



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
- DFK 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



# 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 m<sup>2</sup> für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- **Wohnungsgrößen:** von 2 bis 4 Zimmern, mit Wohnflächen zwischen ca. 32 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup>
- **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 Renditeaussichten, 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/m<sup>2</sup>

### **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 <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