Nachhaltigkeit und Stil: Perfekte Vorsorgewohnungen in Ottakring

Objektnummer: 78357

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:	75,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	635.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

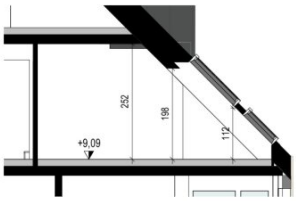
Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

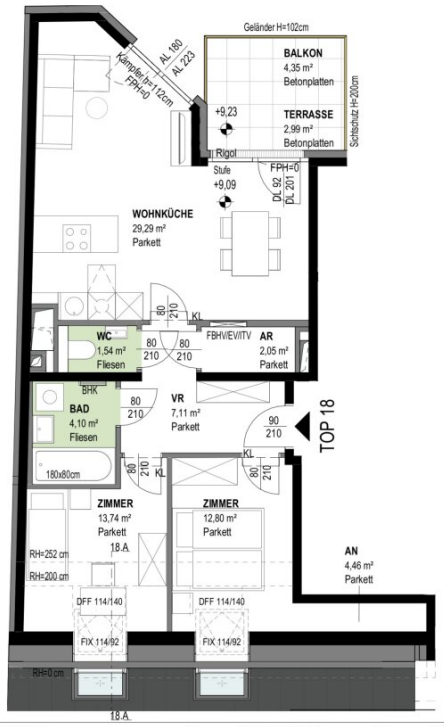
T +431512769
H +43664 83 7

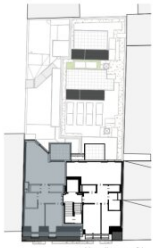
Gerne stehe ic zur Verfügung.

VERKAUFSPLAN



Schnitt 18.A





Veronikagasse 31

VERONIKAGASSE 31

A-1170 Wien

TOP 18

1.DACHGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 75,09 m²
Terrasse	ca. 2,99 m²
Balkon	ca. 4,35 m²
Einlagerungsraum	ca. 1,49 m²
Raumhöhe	ca. 252 cm

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 (±3cm Türschwelle)		
AR	Abstellsraum	H	Höhe		
AS	Absturzsicherung	OL	Oberlicht		
BHK	Badheizkörper	RAR	Regenfallrohr		
DFF	Dachflächenfenster	RH	Raumhöhe		
DL	Durchganglichte	SR	Schrankraum		
EV/ ITV	Elektroverteiler/ IT- VErteiler	VR	Vorraum		
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler				

0 1 2 5

M 100 bei Ausdruck auf DIN A4 01.10.2024

N

EHL

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 Klimaanlagen für angenehme Temperaturen

- **E-Mobilität**: Vorbereitet für die Zukunft mit Tiefgaragenstellplätzen und Ladeinfrastruktur

- **Nachhaltigkeit**: Photovoltaikanlage am Dach

- **Zusätzliche Highlights**: Kleinkinderspielplatz 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 Vosorgewohnung 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: voraussichtlich Februar 2026

© 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 unter https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottagkringer-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

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.