

## **Exklusive Anlegerwohnungen mit bester Vermietbarkeit**



**Objektnummer: 78329**

**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:                   | 79,90 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 3                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 18,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 744.600,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

T +431512769  
H +43664 83 7

Gerne stehe ich  
zur Verfügung.

zur

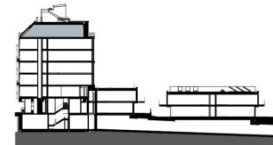




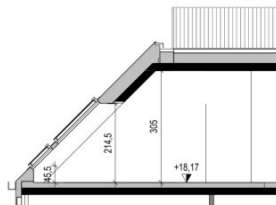


## VERKAUFSPLAN

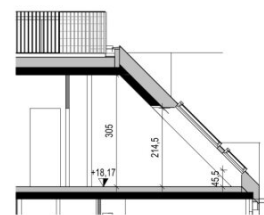
OTTAKRINGER STRASSE 26  
A-1170 Wien



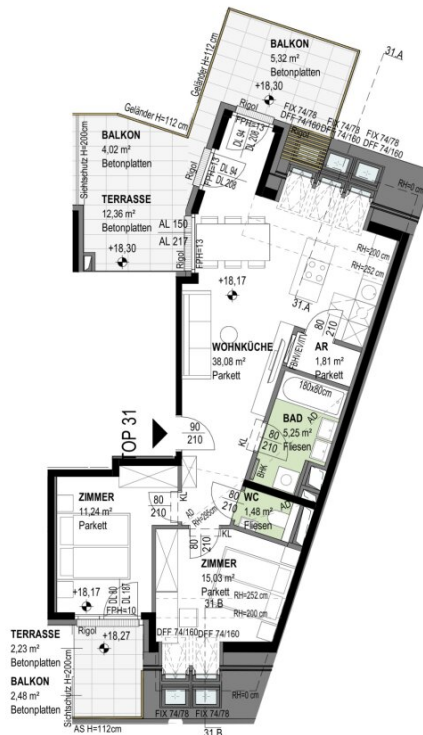
| TOP 31           | Stiege 1                 |
|------------------|--------------------------|
| 2.DACHGESCHOSS   | 3 ZIMMER                 |
| Wohnnutzfläche   | ca. 72,89 m <sup>2</sup> |
| Balkon           | ca. 11,82 m <sup>2</sup> |
| Terrasse         | ca. 14,59 m <sup>2</sup> |
| Dachterrasse     | ca. 28,37 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum | ca. 2,02 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe         | ca. 305 cm               |
| Raumhöhe bei AD  | ca. 280 cm               |



Schnitt 31.A



Schnitt 31.B



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 Potenzen 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  
AR  
AS  
BHK  
DF  
DL  
EV/ITV  
FBHV

Abgehängte Decke  
Abstellraum  
Absturzsicherung  
Badheizkörper  
Dachflächenfenster  
Durchgangslichte  
Elektroverteiler/IT-Verteiler  
Fußbodenheizungsverteiler

FPH  
H  
OL  
RAR  
RH  
SR  
VR

Fertigparapethöhe  
(s. auch Türschwelle)  
Höhe  
Oberlicht  
Regenfallrohr  
Raumhöhe  
Schrankraum  
Vorraum

0 1 2 5  
M 1:25 bei Ausdruck auf DIN A4  
20.10.2025

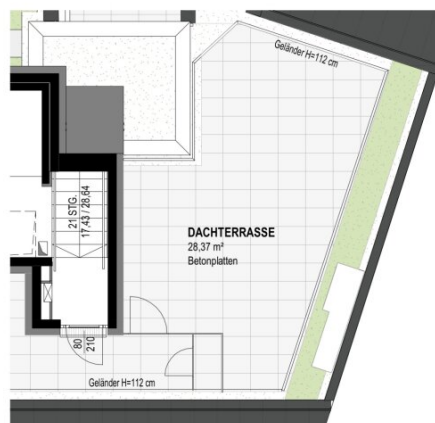


Mitglied des  
immobilienring.at



## VERKAUFSPLAN

OTTAKRINGER STRASSE 26  
A-1170 Wien



### TOP 31

### Stiege 1

#### 2.DACHGESCHOSS

#### 3 ZIMMER

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Wohnnutzfläche   | ca. 72,89 m <sup>2</sup> |
| Balkon           | ca. 11,82 m <sup>2</sup> |
| Terrasse         | ca. 14,59 m <sup>2</sup> |
| Dachterrasse     | ca. 28,37 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum | ca. 2,02 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe         | ca. 305 cm               |
| Raumhöhe bei AD  | ca. 280 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  
DFF Dachflächenfenster  
DL Durchgangslichte  
EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

FPH H H  
OL OL  
RAR RAR  
RH RH  
SR SR  
VR VR

Fertigparapethöhe (s.chem. Türschwelle)  
Höhe  
Oberlicht  
Regenfallrohr  
Raumhöhe  
Schrankraum  
Vorraum

0 1 2 5  
M 100 bei Ausdruck auf DIN A4 20.10.2025



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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:** 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 14,75 bis EUR 17,75 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision!**

### **Fertigstellung: voraussichtlich Juni 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](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottagringer-strasse-26-1170-wien) unter <https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottagringer-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 <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

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.