

**Wie bei der besten Kaffeeernte: 16er-Melange – ein
Wohngefühl, das bleibt!**



IMG_desc1

Objektnummer: 82910

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seeböckgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	5
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBACHER

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

T +43-1-512 76 90-422
H +43 664 88160139

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

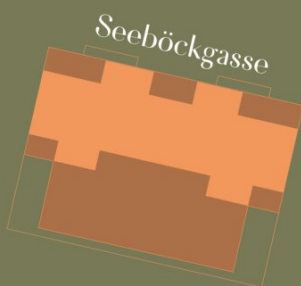




16er Melange
Seeböckgasse 39-41
1160 Wien

TOP 24 | 2. DG

Wohnnutzfläche 145.28 m²
Terrassen 61.95 m²

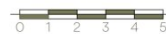


www.16ermelange.at



Die in der Plan- und Stellungs-
gestellte Möblierung
ist schematisch und dient
ausschließlich zur Illustration.
Diese Darstellungen sind
unverbindliche Plan- und
Stellungs-
Darstellungen. Die Planung
und Ausführung
sind Änderungen vorbe-
halten. Es gilt die Bau- und
Ausstattungsbeschreibung.
Sämtliche Maße entsprechen
dem Plan- und Stellungs-
detailplan.

A4 | R 1:160



Objektbeschreibung

Das Projekt: Der perfekte Blend aus Tradition und Wohnqualität

Entdecken Sie ein Wohnbauprojekt, welches Tradition und Moderne auf einzigartige Weise verbindet. Hier erleben Sie ein Konzept, das sowohl kulturelle als auch lokal Verankerung im Stadtbild widerspiegelt. Der Name des Projekts spielt auf den 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring, der für seine urbane Mischung aus historischem Erbe und hippen Hotspots bekannt ist, und gleichzeitig auf einen typischen Wiener Kaffee klassiker an, DIE MELANGE. Entdecken Sie in diesem Wohnhausprojekt, die Mischung aus charmantem Wiener Wohnkomfort und modernster Bautechnik, eingebettet in einer der schönsten Ecken Wiens. In einer Umgebung, die von Wiener Wohlbehagen und kultureller Vielfalt geprägt ist, findet ihr neues Zuhause seinen ganz persönlichen Charme. In der Melange aus urbaner Gemütlichkeit und genussvollem Wohnen erzählt jeder Raum eine Geschichte, und jede Tasse Kaffee bringt uns näher zusammen.

Ihr neues Zuhause mit Charakter – 16er-Melange für ein nachhaltiges Wohngefühl

Mit einem durchdachten Gesamtkonzept, sorgfältiger Planung und einer Bauausführung auf höchstem Niveau setzt dieses Projekt eigene Maßstäbe. Highlights wie die hauseigene Solaranlage sowie ein nachhaltiges Heizungssystem unterstreichen den zukunftsorientierten Ansatz.

- 23 Wohnungen
- ca. 300 m² Bürofläche
- 1- bis 6-Zimmerwohnungen
- Effiziente Grundrisse mit großzügigen Belichtungsflächen
- Freiflächen wie Eigengärten, Balkone oder Terrassen beim Großteil der Wohneinheiten
- Hauseigene Tiefgarage mit 15 KFZ-Stellplätzen

- Kinderwagen- und Fahrradraum

Wie feinsten Arabica – höchste Wohnqualität und exklusive Ausstattung für anspruchsvolle Bewohner

Jede Wohnung wird schlüsselfertig übergeben. Großzügige Freiflächen machen die Wohnanlage zu Ihrem persönlichen Rückzugsort. Hier trifft moderner Wohnkomfort auf traditionelle Werte – für ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen!

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Sonnenschutz in Form von (hochwertigen) elektrisch betriebenen Außenraffstores bzw. Markisetten bei den Dachflächenfenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Parkettboden
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Wohnungseingangstüren WK III

Die Lage

Ottakring ist für seine lebendige Kulturszene, seine Märkte (wie den Brunnenmarkt) und seine Nähe zu Erholungsstätten bekannt.

Auf einer Seite profitieren Sie von einer hervorragenden öffentlichen Anbindung und

zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Auf der anderen Seite genießen Sie die Nähe zu Entspannungszentren wie zum Beispiel im Kongresspark. Die Umgebung überzeugt nicht nur durch eine perfekte Infrastruktur mit traditionellen Gasthäusern, Heurigen, Schulen und der Klinik Ottakring, sondern auch durch die angenehm zu erreichenden Naherholungsgebiete wie den Wilhelminenberg und die Steinhofgründe.

Die Seeböckgasse 39 befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring. Die Adresse ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:?

Straßenbahnlinien: 2 und 44?

Buslinien: 10A, 12A, 42A, 44A, 45A, 46A, 46B

S-Bahn: S45?

**WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN LEBENSRAUM,
WO WIENER CHARME UND MODERNES WOHNEN
HARMONISCH ZUSAMMENFINDEN.**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#).

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung für Herbst 2026 geplant

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 <1.000m

Krankenhaus <750m



Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.500m

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.