

**ODO25 | Geräumige Gewerbefläche im Innenhof |  
Neubau-Erstbezug | Ab Juli 2026**



Wohnbauen - ODO - EXT 01 - 005a

**Objektnummer: 4724/18878**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	96,31 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.492,81 €
<b>Kaltmiete</b>	1.695,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,25 €
<b>USt.:</b>	339,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Team ODO25

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

T 0676847772207  
H 0676847772206

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





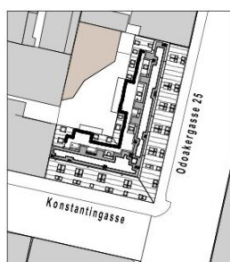
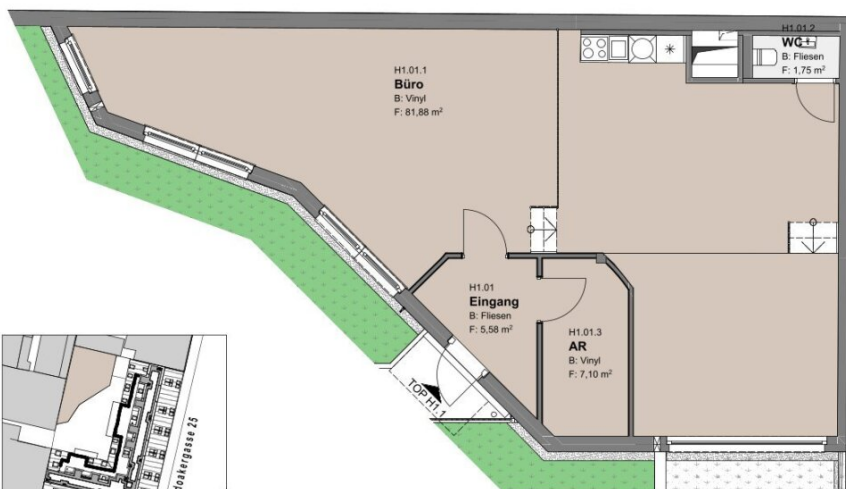




www.odo25.at

### ERDGESCHOSS/ TOP H1.01

Büro	81,88 m <sup>2</sup>
AR	7,10 m <sup>2</sup>
Eingang	5,58 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche</b>	<b>96,31 m<sup>2</sup></b>



0 5 m



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zu Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße

## Objektbeschreibung

OSTERAKTION: EUR 300,- INTERSPAR-Gutschein bei Abschluss eines Mietvertrags mit Mietbeginn 01.07.2026. Gültig für Mietangebote bis einschließlich 31.05.2026.

ODO25 – Urbanes Wohnen mit Weitblick

In der Odoakergasse 25 im 16. Wiener Gemeindebezirk entsteht mit ODO25 eine moderne Wohnhausanlage mit einer hofseitigen Gewerbefläche, die urbanes Lebensgefühl mit hohem Wohnkomfort verbindet. Das Projekt richtet sich an Singles, Paare, Alleinerziehende und Familien gleichermaßen und bietet zeitgemäße Wohnlösungen für unterschiedliche Lebensmodelle.

Die Anlage umfasst insgesamt 61 hochwertige Wohneinheiten, überwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von rund 30 bis 80 m<sup>2</sup>. Durchdachte Grundrisse, bodentiefe Fenster und großzügige Freiflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnambiente mit urbanem Charakter. Weiters befindet sich im Hofhaus eine 96m<sup>2</sup> große Gewerbefläche.

Ein besonderes Merkmal von ODO25 ist das angrenzende Hofhaus, das flexibel nutzbare Büro- oder Atelierflächen bietet. Damit eignet sich das Projekt ideal für Menschen, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie die Nähe zu Grün- und Erholungsräumen. ODO25 bietet damit einen idealen Ausgangspunkt für ein aktives, urbanes Leben mit hoher Lebensqualität.

Nachhaltigkeit – Elegant wohnen, bewusst leben

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil des Projekts ODO25. Eine energieeffiziente Bauweise, moderne Haustechnik und der Einsatz ressourcenschonender Materialien tragen zu

niedrigen Betriebs- und Energiekosten bei.

Die Beheizung und Kühlung erfolgen über ein nachhaltiges Energiekonzept mit Wärmepumpe, Erdwärmesonden und Bauteilaktivierung. Begrünte Innenhofbereiche, Fassaden- und Dachflächen schaffen ein angenehmes Mikroklima und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

E-Ladestationen für PKW sowie der bewusste Einsatz langlebiger und umweltfreundlicher Bauprodukte unterstreichen den zukunftsorientierten Anspruch des Projekts. Die angestrebte Zertifizierung nach ÖGNI/DGNB Gold bestätigt den hohen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandard von ODO25.

Optional kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um € 110,- brutto pro Monat angemietet werden.

Unterlagen für die Anmietung:

- Reisepass/Personalausweis
- Derzeitiger Meldezettel
- Letzten 3 Lohnzettel/Arbeitsvertrag/letzter Einkommenssteuerbescheid
- Aufenthaltstitel bei Drittstaatenangehörigen

Bezüglich Einkommensnachweis: Es darf nicht mehr als 40% des monatlichen Nettoeinkommens aller Mieter zusammen für die Miete ausgegeben werden. Sollte die Bonität nicht genügen, wird eine Bürgschaft (Einkommen aus Ö, D, CH) benötigt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap