# Ihre Investmentchance: Moderne Wohnungen in Ottakring



Objektnummer: 78271

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter: Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ottakringer Straße

Wohnung

Österreich

1170 Wien

2024

Erstbezug

Neubau

33,08 m<sup>2</sup>

00,0

2

1

B 18,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,73

248.300,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

T +4315127690 DW 411



H +43664 83 7

Gerne stehe ic Verfügung.













# VERKAUFSPLAN

## OTTAKRINGER STRASSE 26

A-1170 Wien





TOP 17	Stiege 1
3.OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 33,08 m²
(inkl. Loggia)	ca. 35,63 m²

F+P

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbelige, Elektro-, Sanitär und Sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbescheibung. Die Raum- und Wohnungsgroßen konnen sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die im den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Kohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einhaumbeln verwendbur Naturnasse erforderlich Zusatzlich abgehängste Decken die Bestellung von Einhaumbeln verwendbur Naturnasse erforderlich Zusatzlich abgehängste Decken Anderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plänkopie, Druckfehler, Irrum oder Anderungen sorbehalten.

**TOP 17** 

Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle) Höhe Oberlicht Regenfallrohr Raumhöhe Schrankraum Vorraum

M 100 bei Ausdruck auf DIN A4 01.10.2024



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

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 <u>Homepage</u> unter <u>https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottagkringer-strasse-26-1170-wien</u>

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

