# Sichern Sie sich Ihre Vorsorgewohnung in Ottakring

## Objektnummer: 78356

## 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:** | 32,58 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 21,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 275.900,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

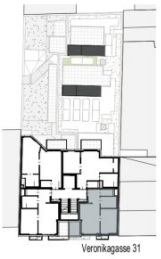
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

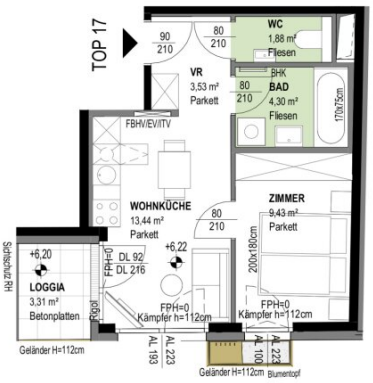
T +431512769
H +43664 83 7

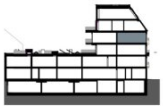
Gerne stehe ic zur Verfügung.

# VERKAUFSPLAN

## VERONIKAGASSE 31
A-1170 Wien



## TOP 17

| 3.OBERGESCHOSS | 2 ZIMMER |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | ca. 32,58 m² |
| (inkl. Loggia) | ca. 35,89 m² |
| Loggia | ca. 3,31 m² |
| Einlagerungsraum | ca. 1,62 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 | | |
| AS | Absturzsicherung | H | Höhe |
| BHK | Badheizkörper | OL | Oberlicht |
| DFF | Dachflächenfenster | RAR | Regenfallrohr |
| DL | Durchganglichte | RH | Raumhöhe |
| EV/ ITV | Elektroverteiler/ IT- VErteiler | SR | Schrankraum |
| FBHV | Fußbodenheizungsverteiler | VR | Vorraum |

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: Ende 2025**

© 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.