# Nachhaltig und komfortabel leben in Ottakring



**Objektnummer: 78209** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Ottakringer Straße

Art: Wohnung Land: Österreich PLZ/Ort: 1170 Wien

Baujahr:2024Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:79,90 m²

 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:** 799.500,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Anna Gasienica-Fronek**

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



T +431512769 H +436645483

Gerne stehe ic Verfügung.



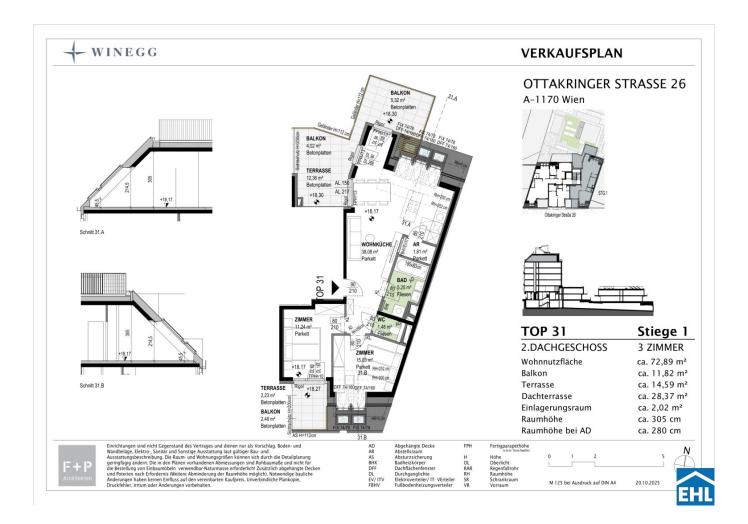














M 100 bei Ausdruck auf DIN A4

20.10.2025

## **Objektbeschreibung**

## Ihr neues zu Hause in der Nähe des Yppenplatzes!

Im Herzen des 17. Bezirks entsteht ein modernes Wohnensemble mit 60 Eigentumswohnungen und einem Geschäftslokal, welches sich durch die ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und perfekte Lage auszeichnet. Geplant sind 2-4 Zimmer-Wohnungen mit ca.  $33m^2$ - $121m^2$ . Jeder Wohnung ist eine Freifläche zugeordnet. Ein Fassadenbegrünungskonzept und ein begrünter Innenhof setzen ein Zeichen für Nachhaltigkeit und stellen damit Lebensqualität in den Vordergrund. Diese Wohlfühloase verteilt sich über zwei Wohnhäuser und ein Townhouse und fügt sich perfekt in dieses urbane Grätzl ein.

Die Wohnungen sind perfekt geschnitten und bieten durch ihre nachhaltige Ausstattung und hervorragende Lage beste Voraussetzungen für ein modernes zu Hause!

#### Fakten:

- 60 Eigentumswohnungen
- 30 Tiefgaragenplätze
- 2-4 Zimmer mit 33-121m² Wohnflächen
- Kleinkinderspielplatz
- Fahrradabstellraum
- Fassadenbegrünung und Innenhof-Ruheoase
- DGNB-Vorzertifikat in Gold



### Ausstattung:

- Eichenparkettboden
- Hochwertige Fliesen
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- E-Mobilität
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- · Photovoltaik am Dach
- Urban Gardening-Beete

### Lage:

Diese Lage zeichnet sich durch den hippen Yppenplatz mit dem florierenden Brunnenmarkt aus. Kulturelle Vielfalt und das traditionelle Wien treffen hier einander und erschaffen eine einzigartige Atmosphäre. Restaurants, Bars, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Öffentliche Verkehrsmittel transportieren Sie in die Innenstadt aber an den grünen Rand Wiens.

- Straßenbahn: 43 und 44
- U-Bahn: U6



Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer <u>Homepage</u> unter <a href="https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottagkringer-strasse-26-1170-wien">https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottagkringer-strasse-26-1170-wien</a>

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck dieses Projekts in unserem Video!

© WINEGG | JAMJAM

Fertigstellung: voraussichtlich Februar 2026

## 3% Kundenprovision!

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



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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.

