# TIMELESS 16 - exklusives Revitalisierungsprojekt im Herzen Wiens + REIHENHÄUSER im Innenhof [Neubau]



**Objektnummer: 7398/1177002**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 59,71 m² |
| **Nutzfläche:** | 64,96 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 7,39 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 52,11 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 395.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 6.080,67 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Thomas Wagner**

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A



































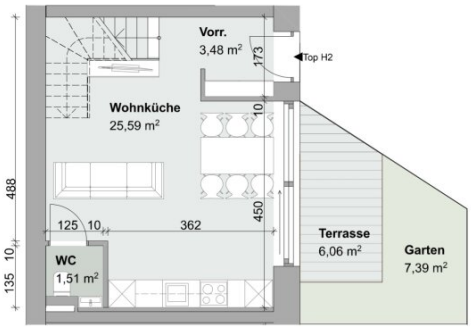


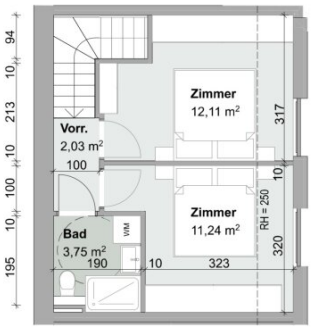

HÖSCH
IMMOBILIEN

# A-1160 Wien, Speckbachergasse 26

## TOP H02

| | |
|---|---|
| WNFL Gesamt | 59,71 m² |
| Terrasse | 6,06 m² |
| Garten | 7,39 m² |






GESCHOSSPLAN M 1:500

0 1 2 3 4

HÖSCH IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**TIMELESS 16 - ZEITLOS WOHNEN**

WO TRADITION AUF INNOVATION TRIFFT

Ihr neues Zuhause im Gründerzeithaus,

in dem jede Tür den *Beginn einer neuen Geschichte* markiert.

Dieses **exklusive Revitalisierungsprojekt** in der **Speckbachergasse 26** bietet Ihnen die einzigartige Chance, **modernen Wohnkomfort** in einem aufstrebenden Teil des 16. Bezirks zu genießen. Hier entsteht ein Ort, der **zeitgemäße Architektur mit hoher Lebensqualität** vereint. In einer der lebendigsten Gegenden Ottakrings erleben Sie das Beste aus beiden Welten: Die **Nähe zur Stadt** mit schnellen Anbindungen und die **Ruhe grüner Rückzugsorte**.

Das charmante Viertel rund um die Speckbachergasse ist geprägt von einer Vielfalt an **kulturellen und kulinarischen Angeboten**. Belebte Märkte, gemütliche Cafés und trendige Restaurants verleihen dem Umfeld eine **besondere Atmosphäre** – ideal für alle, die das urbane Leben lieben.

Das Projekt selbst zeichnet sich durch eine **sorgfältig durchdachte Architektur** aus, bei der klare Linien und **hochwertige Materialien** den Ton angeben. **Lichtdurchflutete Räume**, **großzügige Grundrisse** und **modernste Ausstattung** bieten Ihnen ein Wohnerlebnis, das sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugt. **Nachhaltigkeit** und **Innovation** stehen dabei im Mittelpunkt, um einen zukunftsorientierten Lebensraum zu schaffen.

**REVITALISIERTER STILALTBAU IM ZENTRUM WIENS!**

**8 EXKLUSIVE ALTBAUWOHNUNGEN**

**3 ATEMBERAUBENDE DACHGESCHOSSWOHNUNGEN**

**5 EINZIGARTIGE REIHENHÄUSER IM INNENHOF**

**2 – 4 ZIMMER ZWISCHEN 44 UND 137 m²**

**HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**

**FABELHAFTE TERRASSEN**

*WOHNEN NEU ERLEBEN – Raum für Inspiration und individuelle Entfaltung.*

Mit großer Sorgfalt und einem Auge fürs **Detail** entsteht hier ein wahrhaft **außergewöhnliches Wohnprojekt**. Die historische Bausubstanz des Hauses wird **behutsam restauriert** und durch zeitgemäße Akzente ergänzt. **Hohe Decken** und **große Fensterflächen** schaffen ein luftiges Raumgefühl und unterstreichen den **klassischen Charme des Altbaus**. Die hochwertige Ausstattung, von eleganten Fischgrätparkettböden bis hin zu modernen Armaturen, bietet ein **stilvolles Wohnerlebnis**. Ein Zuhause mit Geschichte und Charakter, das **modernen Wohnansprüchen** gerecht wird. Durch die sorgfältige Planung wird der **historische Charme** des Gebäudes bewahrt, während moderne Elemente harmonisch integriert werdenn.

*OTTAKRINGER ESSENZ – Geschichte, Kultur und urbanes Leben vereint.*

*„Wohnen ist die Kunst,*

*Geschichte und Gegenwart*

*im Einklang zu erleben.“*

*– VICTOR HUGO*

**INTERIOR HIGHLIGHTS**

• zentrale Luft/Wärmepumpe (geringe Heizkosten!)

• Fußbodenheizung

• Klimaanlage im Dachgeschoss

• Solarbetriebene Außenjalousien im Dachgeschoss

• VELUX Dachflächenfenster

• 3-fach Verglasung

*Eine Harmonie aus Stil und Beständigkeit – geschaffen für die Ewigkeit.*

**WIEN: EINE DER LEBENSWERTESTEN STÄDTE DER WELT!**

Wien ist eine Melange aus prächtiger Architektur, Musik und liebenswertem Charme. Eine Stadt, die mit alter und neuer Avantgarde inspiriert und am besten im Walzerschritt erobert wird. Wien hat ein intaktes historisches Stadtbild wie kaum eine andere Großstadt, geprägt von Prunkbauten aus der Barock- und Gründerzeit.

**WIEN 16 – EIN DYNAMISCHES VIERTEL VOLLER TRADITION UND URBANEM CHARME**

**ALLES IN IHRER NÄHE – EIN VIERTEL VOLLER MÖGLICHKEITEN**

Ottakring vereint modernes Stadtleben mit einem **besonderen Flair**. Der 16. Bezirk zeichnet sich durch seine lebendige Atmosphäre und den abwechslungsreichen Alltag aus. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt – von charmanten Boutiquen über gemütliche Cafés bis hin zu beliebten Restaurants. Die **Nähe zu Grünflächen** wie dem Wilhelminenberg sorgt für erholsame Rückzugsorte, während die **hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** es leicht macht, jeden Winkel Wiens schnell zu erreichen. Ottakring bietet Raum für **Kultur, Genuss und Freizeit**, perfekt für alle, die einen urbanen Lebensstil mit einem Hauch von Natur verbinden möchten.

Erleben Sie die Vorzüge einer **perfekt angebundenen Lage im Herzen von Ottakring**. Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht Ihnen mühelose Mobilität in alle Teile der Stadt. Die **U3**

und mehrere **Straßenbahnlinien** liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bringen Sie in kürzester Zeit ins Zentrum. Für Autofahrer bietet die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern rasche Verbindungen aus der Stadt hinaus. Auch für **Familien** ist bestens gesorgt: Eine Vielzahl an Kindergärten und Schulen liegt in unmittelbarer Umgebung und bietet ideale Betreuung und Bildung für Kinder.

**DAS GEGENSTÄNDLICHE REIHENHAUS :**

- 3 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 59,71 m²
- Terrasse: ca. 6,06 m²
- Garten: ca. 7,39 m²
- Ausrichtung: S

**Kaufpreis: € 395.000,--**

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung erreichen Sie **Thomas Wagner** unter **+43 676 9486865** oder t.wagner@hoesch-immobilien.at.

*Irrtum und Änderungen vorbehalten! Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen, daher können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.*

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap