

## Ihr Immobilieninvestment mit Aroma – 16er-Melange für nachhaltige Vorsorge!



IMG\_desc1

**Objektnummer: 83027**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Seeböckgasse                            |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                               |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 42,44 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A++</b> 0,54                         |
| Kaufpreis:                    | 250.100,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +4315127690 DW 411



Mitglied des  
immobilienring.at





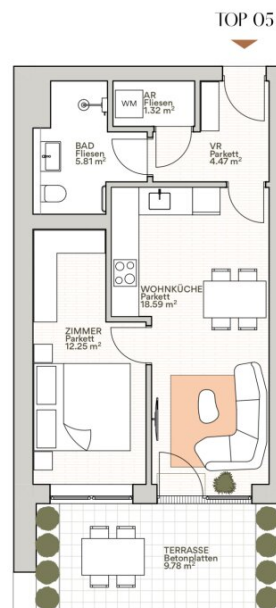
16er Melange  
Seeböckgasse 39-41  
1160 Wien

TOP 05 | 1.OG

Wohnnutzfläche 42.44 m<sup>2</sup>  
Terrasse 9.78 m<sup>2</sup>



www.16ermelange.at



Die in der Plan- und Darstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbildung. Sämtliche Maße entsprechen dem Planstand Wohn-detaillplan.

A4 | R 1:100



## Objektbeschreibung

### Das Projekt: Der perfekte Blend aus Tradition und Rendite

Das Projekt "16er Melange" bietet eine einzigartige Investmentmöglichkeit in einem der dynamischsten Bezirke Wiens. Der 16. Bezirk, Ottakring, ist ein Stadtteil mit rasantem Entwicklungspotenzial, wachsender Infrastruktur und einer kontinuierlich steigenden Mietnachfrage. Hier treffen urbane Modernität und Wiener Tradition aufeinander – eine ideale Grundlage für ein profitables Vorsorge- und Anlageinvestment.

Dieses Bauprojekt verbindet hochwertige Architektur, effiziente Grundrisse und moderne Ausstattung mit einer Lage, die sich durch kulturelle Vielfalt und charmantes Wiener Flair auszeichnet. Die Umgebung garantiert stabile Mietrenditen, die durch die steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in diesem aufstrebenden Bezirk unterstützt werden.

### Ihr Immobilieninvestment mit Aroma – 16er-Melange für nachhaltige Vorsorge

Dieses Investmentprojekt setzt auf Premium-Qualität, die nicht nur Bewohner, sondern auch Anleger überzeugt. Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben – ein sofortiges Vermietungspotenzial ist garantiert.

- 23 Wohnungen mit durchdachten Grundrissen (2- bis 5-Zimmer)
- Ca. 700 m<sup>2</sup> Büroflächen, ideal für gewerbliche Vermietung
- Hoher Anteil an Freiflächen (Balkone, Terrassen, Eigengärten)
- Hauseigene Tiefgarage mit 15 Stellplätzen
- Gemeinschaftsgarten und zusätzliche Annehmlichkeiten wie Kinderspielraum

**Wie feinsten Arabica – höchste Wohnqualität und exklusive Ausstattung für anspruchsvolle Investoren.**

Dieses Investmentprojekt setzt auf Premium-Qualität, die nicht nur Bewohner, sondern auch Anleger überzeugt. Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben – ein sofortiges Vermietungspotenzial ist garantiert.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Betriebskosten
- Fußbodenheizung und hochwertiger Sonnenschutz
- Attraktive Materialien wie Parkettböden und Feinsteinzeug

***"Wie bei einem erstklassigen Arabica-Kaffee, der durch feine Säure, volles Aroma und perfekte Röstung besticht, überzeugt die 16er-Melange mit hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Design und nachhaltigem Wohnkomfort."***

#### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 237.700,- bis EUR 852.500,- netto zzgl. 20% USt.

#### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 16,00 bis EUR 18,50 netto/m<sup>2</sup>

#### **Provisionsfrei für den Käufer**

#### **Fertigstellung für Herbst 2026 geplant**

**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.**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#).

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 <1.000m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

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