

**Wie bei der besten Kaffeeernte: 16er-Melange – ein  
Wohngefühl, das bleibt!**



IMG\_desc1

**Objektnummer: 82867**

**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:                    | 279.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBARGER**

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

T +43-1-512 76 90-422



Mitglied des  
immobilienring.at







16er Melange  
Seeböckgasse 39-41  
1160 Wien

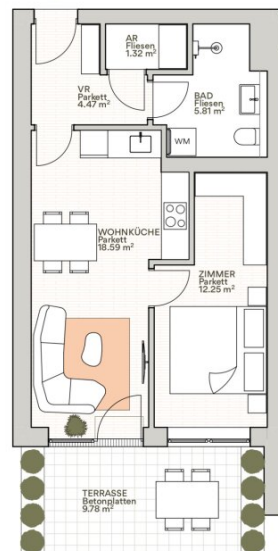
TOP 04 | 1. OG

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



[www.16ermelange.at](http://www.16ermelange.at)

TOP 04



Die in der Plan- und Stellungs-  
dargestellte Möblierung  
ist schematisch und dient  
ausschließlich zur Illustration.  
Diese Darstellungen sind  
verbindliche Plankopien.  
Der Planung und Ausführung  
sind Änderungen vorbe-  
halten. Es gilt die Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung.  
Sämtliche Maße entsprechen  
dem Planstand Wohn-  
detailplan.

A4 | R 1:100



## Objektbeschreibung

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

Entdecken Sie ein Wohnbauprojekt, welches Tradition und Moderne auf einzigartige Weise verbindet. Hier erleben Sie ein Konzept, das sowohl kulturelle als auch lokal Verankerung im Stadtbild widerspiegelt. Der Name des Projekts spielt auf den 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring, der für seine urbane Mischung aus historischem Erbe und hippen Hotspots bekannt ist, und gleichzeitig auf einen typischen Wiener Kaffee klassiker an, DIE MELANGE. Entdecken Sie in diesem Wohnhausprojekt, die Mischung aus charmantem Wiener Wohnkomfort und modernster Bautechnik, eingebettet in einer der schönsten Ecken Wiens. In einer Umgebung, die von Wiener Wohlbehagen und kultureller Vielfalt geprägt ist, findet ihr neues Zuhause seinen ganz persönlichen Charme. In der Melange aus urbaner Gemütlichkeit und genussvollem Wohnen erzählt jeder Raum eine Geschichte, und jede Tasse Kaffee bringt uns näher zusammen.

### Ihr neues Zuhause mit Charakter – 16er-Melange für ein nachhaltiges Wohngefühl

Mit einem durchdachten Gesamtkonzept, sorgfältiger Planung und einer Bauausführung auf höchstem Niveau setzt dieses Projekt eigene Maßstäbe. Highlights wie die hauseigene Solaranlage sowie ein nachhaltiges Heizungssystem unterstreichen den zukunftsorientierten Ansatz.

- 23 Wohnungen
- ca. 300 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 1- bis 6-Zimmerwohnungen
- Effiziente Grundrisse mit großzügigen Belichtungsflächen
- Freiflächen wie Eigengärten, Balkone oder Terrassen beim Großteil der Wohneinheiten
- Hauseigene Tiefgarage mit 15 KFZ-Stellplätzen

- Kinderwagen- und Fahrradraum

### **Wie feinsten Arabica – höchste Wohnqualität und exklusive Ausstattung für anspruchsvolle Bewohner**

Jede Wohnung wird schlüsselfertig übergeben. Großzügige Freiflächen machen die Wohnanlage zu Ihrem persönlichen Rückzugsort. Hier trifft moderner Wohnkomfort auf traditionelle Werte – für ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen!

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Sonnenschutz in Form von (hochwertigen) elektrisch betriebenen Außenraffstores bzw. Markisetten bei den Dachflächenfenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Parkettboden
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Wohnungseingangstüren WK III

### **Die Lage**

Ottakring ist für seine lebendige Kulturszene, seine Märkte (wie den Brunnenmarkt) und seine Nähe zu Erholungsstätten bekannt.

Auf einer Seite profitieren Sie von einer hervorragenden öffentlichen Anbindung und

zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Auf der anderen Seite genießen Sie die Nähe zu Entspannungszentren wie zum Beispiel im Kongresspark. Die Umgebung überzeugt nicht nur durch eine perfekte Infrastruktur mit traditionellen Gasthäusern, Heurigen, Schulen und der Klinik Ottakring, sondern auch durch die angenehm zu erreichenden Naherholungsgebiete wie den Wilhelminenberg und die Steinhofgründe.

Die Seeböckgasse 39 befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring. Die Adresse ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:?

**Straßenbahnlinien:** 2 und 44?

**Buslinien:** 10A, 12A, 42A, 44A, 45A, 46A, 46B

**S-Bahn:** S45?

**WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN LEBENSRAUM,  
WO WIENER CHARME UND MODERNES WOHNEN  
HARMONISCH ZUSAMMENFINDEN.**

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

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung für Herbst 2026 geplant**

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 <750m  
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.