Vorstadtblick | Vier Zimmer, zwei Balkone und eine Terrasse | Top 25



Objektnummer: 7398/202605125

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herbststraße 3
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,42 m²
Nutzfläche:	83,18 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,85 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	655.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.874,49 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner











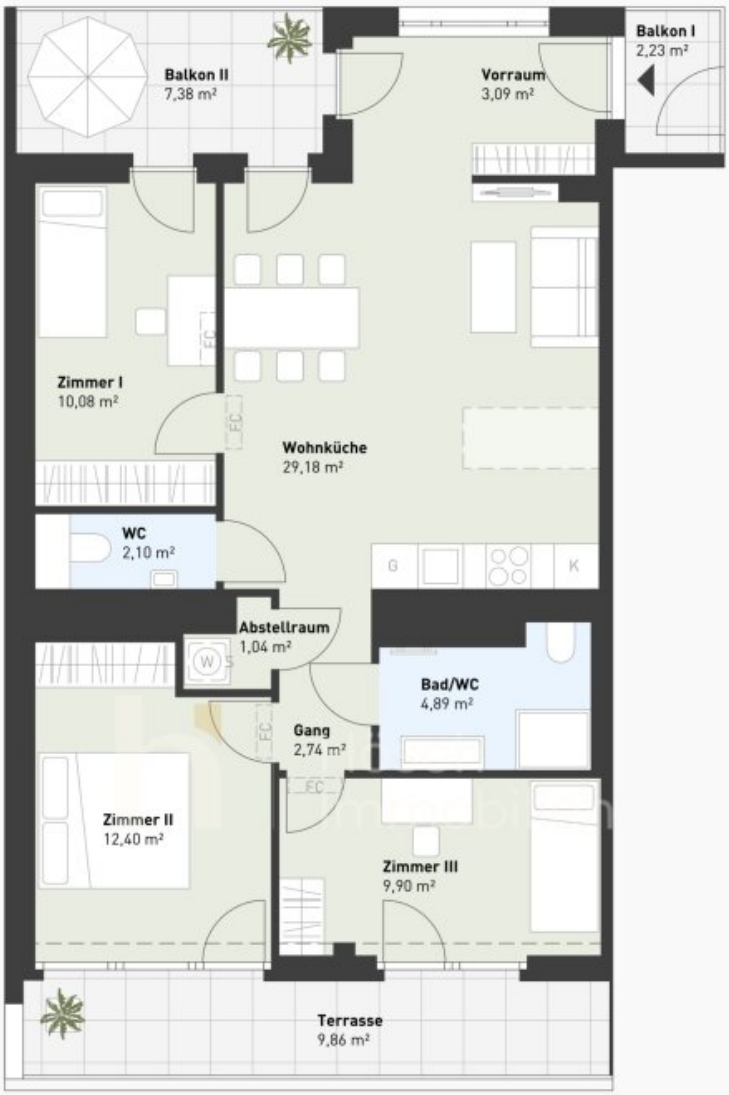






OBEN AUF

1. DACHGESCHOSS



W	Vorbereitung Waschmaschine
G	Vorbereitung Geschirrspüler
K	Vorbereitung Kühlschrank
FC	Vorbereitung FanCoil
S	Warmwasserspeicher

N

0 1 2 3 4 5m

Vorstadtblick

Grätzl-Vibe trifft City

Herbststraße 3
1160 Wien

TOP 25

Wohnnutzfläche **75,42 m²**
Freiflächen **19,47 m²**

FLÄCHEN

Vorraum	3,09	m²
Wohnküche	29,18	m²
Zimmer I	10,08	m²
Zimmer II	12,40	m²
Zimmer III	9,90	m²
Gang	2,74	m²
Abstellraum	1,04	m²
Bad/WC	4,89	m²
WC	2,10	m²
Balkon I	2,23	m²
Balkon II	7,38	m²
Terrasse	9,86	m²
Kellerabteil	1,85	m²

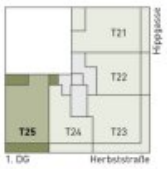
ENERGIEAUSWEIS



HWB **B** 40,5 kWh/(m²a)
fGEE **A** 0,75

gültig bis 18.11.2033

LAGEPLAN



SCHNITT



Stand 22.06.2026

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Die Raum- und Wohnungsgrößen sowie die Raumhöhen (zusätzlich abgehängte Decken nach Erfordernis), können sich durch die Detailplanung ändern.

Objektbeschreibung

Wiener Altbau unten, neue Perspektiven oben.

In der Herbststraße 3 verbindet das Projekt ***Vorstadtblick*** den Charakter eines klassischen Wiener Eckhauses mit zehn neuen, modernen Dachgeschosswohnungen. Vom kompakten Rückzugsort mit Dachterrasse bis zu vier Zimmern für Familie und Homeoffice: Die unterschiedlichen Grundrisse eröffnen neue Wohnmöglichkeiten in Ottakring. Die Abbildungen zeigen unverbindliche Projektvisualisierungen.

DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

- 10 angebotene Dachgeschosswohnungen: Top 21 bis 30
- Ein bis vier Zimmer und unterschiedliche Wohnungsgrößen
- Voraussichtliche Fertigstellung Ende 2026
- Eigene Balkone bzw. Terrassen bei allen Dachgeschosswohnungen
- Gemeinschaftsgarten im ruhigen Innenhof als zusätzlicher Freiraum für das Haus
- Eigener Warmwasser-Schichtspeicher mit PV
- Kaufpreise von EUR 359.000 bis EUR 659.000

ARCHITEKTUR UND WOHNGEFÜHL

Das Wiener Eckhaus verbindet eine gegliederte Fassade mit neuen Dachwohnungen und dem Blick über die umliegenden Dächer. Großzügige Verglasungen und offene Wohnküchen prägen die Wohnräume. Im ersten Dachgeschoss liegen Balkone und Terrassen an der Wohnebene; einzelne Wohnungen im zweiten Dachgeschoss verfügen über eine Dachterrasse mit interner Treppe.

AUSSTATTUNG DER DACHWOHNUNGEN

Die neue Wohnqualität reicht von den Oberflächen bis zur Haustechnik. Vorgesehen sind

- Eichenparkett
- dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und
- sommerliche Fußbodentemperierung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine klimafreundliche **Wärmepumpenanlage**. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Speicher mit Unterstützung durch kleine, den Dachwohnungen zugeordnete Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Sämtliche Küchenanschlüsse sowie Leitungen für zusätzliche Fan-Coils werden vorbereitet. Die konkrete Ausstattung und Ausführung richtet sich nach der jeweiligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

FREIRAUM UND ALLGEMEINBEREICHE

Ein Frühstück draußen, Pflanzen auf dem Balkon oder ein Abend auf der eigenen Dachterrasse: Die Freiflächen sind je nach Wohnung unterschiedlich angelegt. Der begrünte Innenhof ist als **Gemeinschaftsgarten** vorgesehen. Ergänzt wird das Hauskonzept durch einen neuen Personenaufzug vom Keller bis ins zweite Dachgeschoss sowie Bereiche für Fahrräder und Kinderwägen. Die Einlagerungsmöglichkeiten und deren genaue Zuordnung werden im jeweiligen Angebot ausgewiesen.

LAGE, die überzeugt!

Die Herbststraße 3 befindet sich in einer **attraktiven Stadtlage** im Herzen des 16. Wiener Gemeindebezirks, unweit der Grenze zu Neubau. Hier trifft der **unverwechselbare Charme klassischer Wiener Architektur** auf das lebendige Flair eines vielseitigen Stadtviertels.

Charmante Cafés, eine abwechslungsreiche Gastronomieszene, individuelle Geschäfte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten prägen die Umgebung und machen den Alltag besonders angenehm. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht zudem eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und weiterer Stadtteile.

Die Lage vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Alltagstauglichkeit. Ein besonderes Plus bieten die privaten Freiflächen ausgewählter Wohneinheiten, die einen persönlichen Rückzugsort mitten in der Stadt schaffen.

PROJEKTSTAND UND BILDHINWEIS

Die Dachwohnungen und die beschriebenen allgemeinen Projektleistungen befinden sich in Umsetzung. Die Fertigstellung ist voraussichtlich Ende 2026 vorgesehen. Die Übergabe erfolgt nach Fertigstellung und Vereinbarung. **Die gezeigten Projekt- und Wohnansichten sind Visualisierungen, teilweise KI-gestützt.** Möblierung, Dekoration und Bepflanzung dienen der Illustration und sind nicht als zugesicherter Lieferumfang zu verstehen.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG

Drei Schlafzimmer, eine offene Wohnküche und **drei getrennte Freiflächen** machen diese Wohnung im ersten Dachgeschoss vielseitig. Die **ca. 75,42 m² Wohnfläche** bieten Platz für gemeinsames Wohnen und individuelle Rückzugsbereiche. Die Nutzfläche beträgt **ca. 83,18 m²**.

RÄUMLICHKEITEN

- Wohnküche mit ca. 29,18 m²
- Drei Zimmer mit ca. 10,08 m², ca. 12,40 m² und ca. 9,90 m²
- Vorraum und Gang sowie Abstellraum mit ca. 1,04 m²
- Bad/WC mit ca. 4,89 m² und separates WC mit ca. 2,10 m²

AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich in Umsetzung. Die Fertigstellung ist **voraussichtlich Ende 2026** vorgesehen. Vorgesehen sind **Eichenparkett, Fußbodenheizung mit sommerlicher Temperierung und Wärmeversorgung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage**.

Die Warmwasserbereitung wird durch Photovoltaik unterstützt. Fan-Coil-Leitungen werden vorbereitet; **Innengeräte und eine eingerichtete Küche sind nicht enthalten**. Vorgesehen sind 2,52 m Raumhöhe. Ein Einlagerungsraum mit ca. 1,85 m² ergänzt das Angebot.

FREIFLÄCHEN

Balkon I mit ca. 2,23 m² liegt als Eingangspodest vor dem Vorraum. **Balkon II mit ca. 7,38 m²** ist vom Vorraum, der Wohnküche und Zimmer I erreichbar. Die **Terrasse mit ca. 9,86 m²** öffnet sich aus Zimmer II und III. Sie ist damit den beiden hinteren Schlafzimmern zugeordnet; der direkte Außenanschluss des Wohnbereichs führt auf Balkon II.

KONDITIONEN

Kaufpreis: EUR 655.000

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen **Thomas Wagner** unter **+43 676 9486865** gerne zur Verfügung.

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.