

THE ARIK - ein Vorsorge-Investment, das sich lohnt!



Objektnummer: 100395

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herbststraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	41,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	463.600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

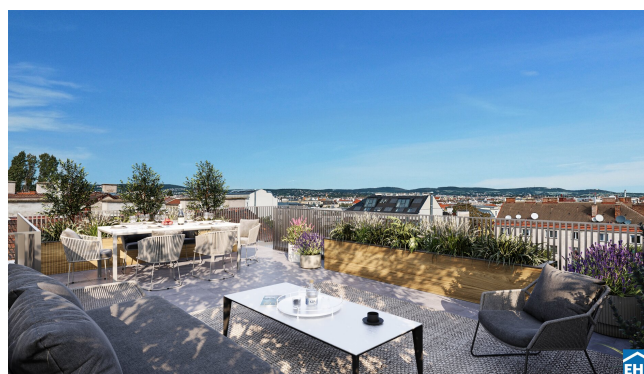


Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



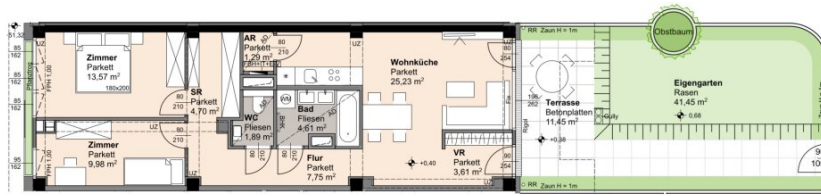




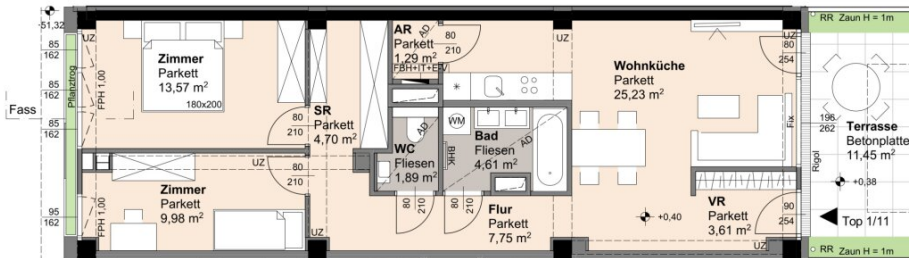




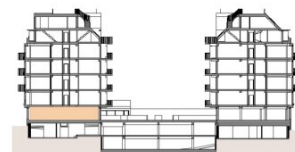
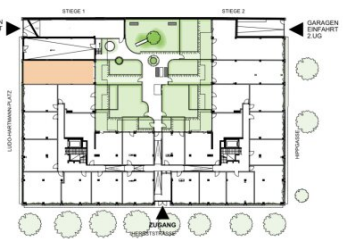
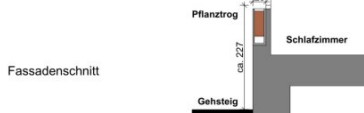
HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



M = 1:150



M = 1:100



Top 11	Stiege 1
ERDGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 72,63 m²
Gartenterrasse	ca. 11,45 m²
Garten	ca. 41,45 m²
ER	ca. 2,39 m²
Raumhöhe	ca. 2,75 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,62 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,60 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badeschneckenkörper
WM Waschmaschine
UZ Unterzug
EV Elektroverheiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggarapethöhe (33cm Türschwelle)
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
GH Geländehöhe
SR Schrankraum
VR Vorräum
TA Taster für autom. Türöffner



M 1:150 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/11 | 19.05.2025
M 1:100



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

THE ARIK - klug vorsorgen - intelligent investieren

Mit „THE ARIK“ entsteht in Wien-Ottakring ein Wohnprojekt, das Charakter und Wertbeständigkeit vereint. 150 durchdacht geplante Einheiten, ein breites Spektrum an Wohnungsgrößen und eine zeitgemäße, nachhaltige Ausstattung bieten Anlegerinnen und Anlegern eine solide Basis für langfristig stabile Mieteinnahmen. Kompakte Einheiten treffen hier auf eine Lage, die bei Mieterinnen und Mietern stark nachgefragt ist – beste Voraussetzungen für eine Vorsorgewohnung mit Zukunft.

Grün wohnen am Puls der Stadt

Das Projekt liegt in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Sackgasse in der Herbststraße im 16. Bezirk, direkt angrenzend an den Arik-Brauer-Park. Ottakring hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der lebendigsten Grätzl Wiens entwickelt: Die Nähe zum 7. Bezirk, gewachsene Nahversorgung, Cafés, Lokale und Märkte machen die Gegend besonders für junge Berufstätige, Studierende und Paare attraktiv. Für Ausgleich sorgt das Naherholungsgebiet „Auf der Schmelz“ in unmittelbarer Umgebung. Über U-Bahn, Straßenbahn und Gürtel ist die Innenstadt rasch erreichbar – ein entscheidender Faktor für die nachhaltige Vermietbarkeit.

Das Projekt

- 150 freifinanzierte Vorsorgewohnungen
- Tiefgaragenstellplätze
- 1- bis 4-Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 30 und 130 m²
- Flexible Grundrisse – in der frühen Bauphase sind Wohnungszusammenlegungen noch möglich
- Raumhöhen von bis zu 2,85 m

- Freiflächen wie Eigengarten, Balkon, Loggia oder Terrasse
- Ruhige Innenhoflage mit begrüntem Innenhof
- Kinderspielplatz
- Gemeinschaftsflächen
- Energieklasse B (HWB 26 u. fGEE 0,72)

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen
- Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Außenliegender, elektrisch steuerbarer Sonnenschutz
- Vorbereitung für E-Mobilität

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 178.100,- bis EUR 1.100.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 16,75 bis EUR 18,50 netto/m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung: 2028

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 EHL-Projekthomepage:

<https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/herbststrasse-6-10-1160-wien>

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m



Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

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.