# Urban leben. Grün wohnen. Zuhause in Ottakring.




## Objektnummer: 100296

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Herbststraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 68,04 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 485.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43 1 5127690405



















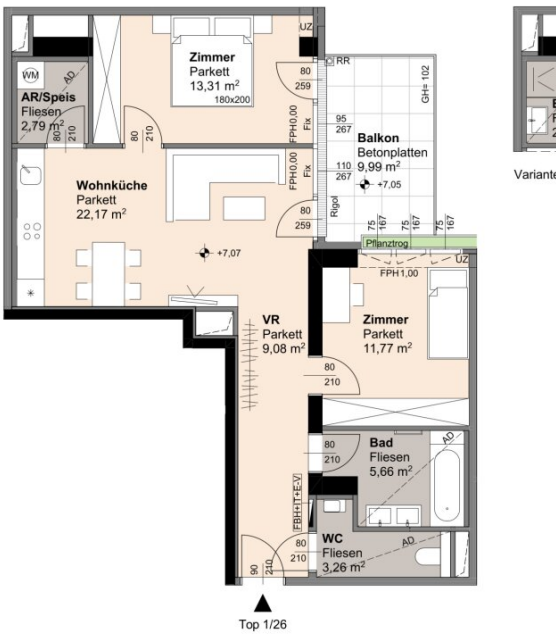


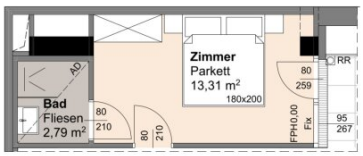


WINEGG

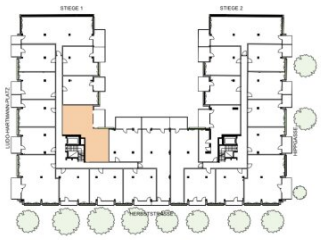
# HERBSTSTRASSE 6-10

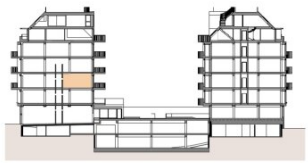
A-1160 WIEN




Variante 2





| Top 26 | Stiege 1 |
|---|---|
| 2.OBERGESCHOSS | 3 ZIMMER |
| Wohnnutzfläche | ca. 68,04 m² |
| Balkon | ca. 9,99 m² |
| ER | ca. 1,77 m² |
| Raumhöhe | ca. 2,85 m |
| Raumhöhe Unterzug | ca. 2,67 m |
| Raumhöhe A.D. | ca. 2,70 m |

pgood PRASCHL-GOODARZI ARCHITEKTEN ZT-GMBH

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 (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

| | | | |
|---|---|---|---|
| AD | Abgehängte Decke | FPH | Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle) |
| AR | Abstellraum | RR | Regenfallrohr |
| BHK | Badezimmerheizkörper | RH | Raumhöhe |
| WM | Waschmaschine | GH | Geländerhöhe |
| UZ | Unterzug | SR | Schrankraum |
| EV | Elektroverteiler | VR | Vorraum |
| FBHV | Fussbodenheizungsverteiler | TA | Taster für autom.Türöffner |
| LV | Leerverrohrung für autom.Türöffner | | |

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/26 I 19.05.2025

N

EHL

# Objektbeschreibung

In einer ruhigen, verkehrsberuhigten Sackgasse in der Herbststraße und direkt am Arik-Brauer-Park gelegen, verbindet „**THE ARIK**“ zwei Seiten Wiens, die sich wunderbar ergänzen: die entspannte Atmosphäre eines grünen Wohnumfelds und die Vielfalt des urbanen Lebens.

Die Nähe zum 7. Bezirk, eine ausgezeichnete Nahversorgung sowie zahlreiche Cafés, Lokale und Märkte sorgen für Abwechslung im Alltag. Wer Erholung und Bewegung im Grünen sucht, findet mit dem Arik-Brauer-Park direkt vor der Haustür und dem Naherholungsgebiet „Auf der Schmelz“ attraktive Möglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Dank U-Bahn, Straßenbahn und der guten Anbindung über den Gürtel sind auch die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile rasch erreichbar.

**Das Projekt:**

- 150 Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 30 bis 130 m²
- Gärten, Balkone, Loggien und Terrassen
- Attraktive Raumhöhen bis zu 2,85 m
- Tiefgaragenstellplätze (mit Vorbereitung für E-Mobilität im 1.UG)
- Begrünter Innenhof
- Gemeinschaftsflächen
- Energieklasse B (HWB 26 u. fGEE 0,72)

Auch bei der Ausstattung verbindet THE ARIK zeitgemäßes Design mit Komfort und

nachhaltigen Lösungen. Eichenparkett schafft eine warme Wohnatmosphäre, hochwertige Fliesen setzen Akzente in den Bädern und elektrisch steuerbarer Sonnenschutz sorgt für angenehmes Raumklima.

Flexible Wohnungsauswahl: Dank der frühen Bauphase besteht aktuell noch die Möglichkeit Wohnungen zusammenzulegen. Nutzen Sie die Gelegenheit für Ihre individuelle Grundrisslösung.

**Die Ausstattung:**

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen bzw. Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Elektrisch bedienbare, außenliegende Raffstores
- In beiden Dachgeschoßetagen: Klima-Splitgeräte
- Raumhöhen bis zu 2,85 m in den Regelgeschoßen

Kaufpreise Stellplätze **ab** EUR 20.000,-

**Einen detaillierten Überblick über das Projekt und die verfügbaren Eigentumswohnungen finden Sie auf unserer EHL-Projekthomepage:**
https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/herbststrasse-6-10-1160-wien

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.**

**Fertigstellung geplant: voraussichtlich Ende 2028**

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.