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




**Objektnummer: 100436**

**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:** | 41,84 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 269.200,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



















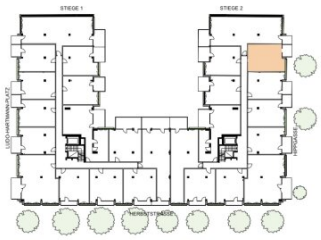


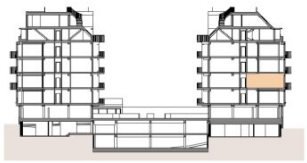


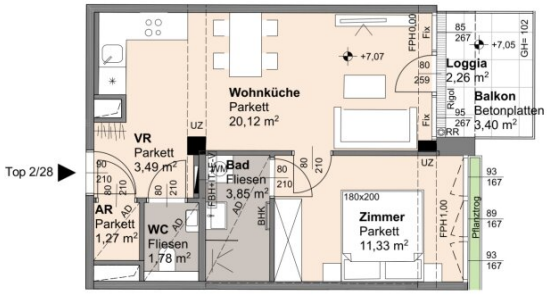
WINEGG

# HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN






| Top 28 | Stiege 2 |
|---|---|
| 2.OBERGESCHOSS | 2 ZIMMER |
| Wohnnutzfläche (inkl. Loggia) | ca. 44,10 m² |
| Loggia | ca. 2,26 m² |
| Balkon | ca. 3,40 m² |
| ER | ca. 2,20 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_2/28 I 05.06.2025

N

EHL

# 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
- Klimaanlagen 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.