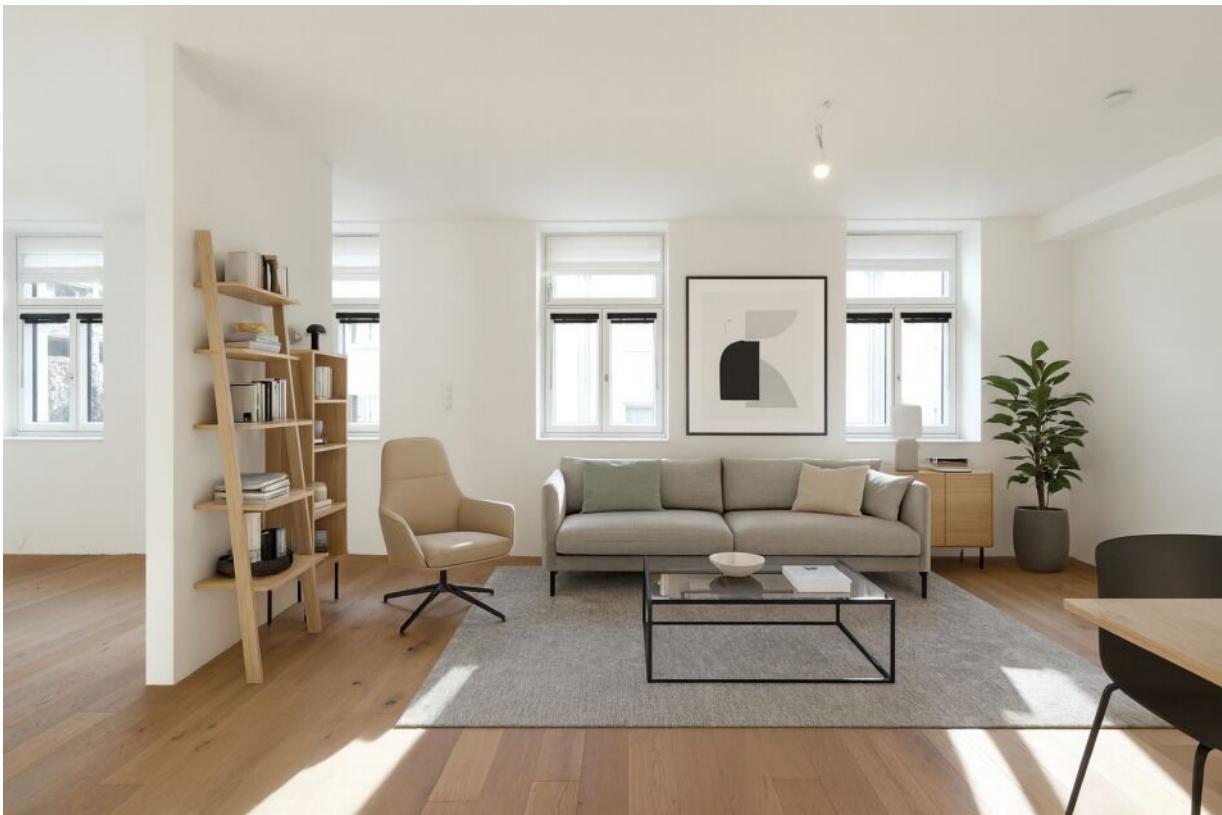


Abelegasse 20/12, 1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54517

# **LOFT STYLE II ERSTBEZUG ALTBAUWOHNUNG II NÄHE OTTAKRINGER BRAUEREI II PROJEKT ABELEGASSE 20**



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at  
[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## LOFT STYLE II ERSTBEZUG ALTBAUWOHNUNG II NÄHE OTTAKRINGER BRAUEREI II PROJEKT ABELEGASSE 20



### Lage

Abelegasse / Ottakringer Brauerei / Johann Nepumuk Berger Platz

In **urbaner und hipper Lage** des 16. Wiener Bezirks entstehen **24 Erstbezugswohnungen** als Eigentums- oder im Neubau auch als Anlegerwohnung zum Kauf.

Ein bestehens Altbauhaus wird grundlegend und aufwendig saniert und mit einem Dachausbau um 3 Etagen erweitert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

Der **aufstrebende Standort** des Projekts überzeugt mit der Lage zwischen **Thaliastraße** und **Johann Nepomuk Berger Platz** und der bekannten **Ottakringer Brauerei**. Freunde treffen, gemütliche Spaziergänge in den **verschiedenen Parks** in der Umgebung und **einzigartige Locations** entdecken – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten der **hippen Nachbarschaft**. Der nahe gelegene **Brunnenmarkt** und der **Yppenplatz** sowie die **Thaliastraße** und **Ottakringer Straße** mit verschiedenen **nationalen und internationalen Lokalen** und Einkaufsmöglichkeiten bieten alles für den täglichen Bedarf und mehr. Es erwartet Sie eine kleine **kulinarische Entdeckungsreise** in unmittelbarer Umgebung.

Eine **gute Straßenbahnverbindung** beim Johann Nepumuk Berger Platz, mit den **Linien 2, 9, 44** kann in wenigen Gehminuten erreicht werden. Mit der **Linie 9** erreichen Sie nach nur 5 Stationen die **U-Bahn** Line **U6 Josefstädter Straße**.

**FOTOS: Die Fotos stellen verschiedenen Wohnungen im Projekt dar und dienen lediglich zur Veranschaulichung der Ausstattung.**

**Hier gelangen Sie zum PROJEKT: [ABELEGASSE 20](#)**

### **KURZ VOR FERTIGSTELLUNG**

- 2 Wohnungen im EG mit Garten und Terrasse

- EG-2.OG Altbau
- 3.OG-2.DG Neubau
- 2 Dachgeschosswohnungen mit knapp 150m<sup>2</sup> und Dachterrassen
- 14 Wohnungen mit mindestens einer Aussenfläche
- Wohnflächen zwischen 31m<sup>2</sup> und 150m<sup>2</sup>

## **HIGHLIGHTS**

- **HAFRO Parkettböden** Eiche
- **Fußbodenheizung** / Hauszentralheizung mit **Luft-Wärmepumpe**
- Wohnungen hofseitig mit **Panoramaverglasung**
- Badezimmer mit "Walk in" Regendusche oder Badewanne
- Großformatige Boden- und Wandfliesen
- Armatuern von Herzbach
- **Kassetten türen** innen Holz weiß
- Videogegensprechanlage
- **JOSKO** Kunststofffenster mit Alu-Clips außen und 3-Fach Verglasung
- Hofseitige Fenster - **außenliegender Sonnenschutz** - elektrisch
- **Klimageräte** im Dachgeschoß
- SMART HOME im 1.+2. Dachgeschoß
- **KUNEX** Eingangstüren mit WK2
- Moderne Grundrisse und **optimale Raumauflteilung**
- **KAUFPREISE NEUBAU 3.OG-DG NETTO FÜR ANLEGER (Top 17, 22) und EIGENNUTZER**

**AUFTeilung:** siehe **Verkaufsplan**

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 45,44m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2 - Trennung durch loftartige Zwischenwand
- **AUSRICHTUNG:** SÜD
- **GESCHOSS:** 2.Stock

**Kaufpreis € 289.000,-**

**Betriebskosten: € 102,93**

**PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis**

**Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung:** Dr. Günther Retter, Kosten: 2% zzgl. Ust.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!**

**RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://www.riwog.at)**

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 45,44 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Etage:	2. Etage / mit Lift	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Mobiliar:	nicht möbliert
WCs:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Generalsanierung:	2023
		Energieausweis	
		Gültig bis:	26.11.2033
		HWB:	62 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	C 1,07

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	289.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	68,16 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	13,50 €	Vertragserrichtungskosten: Kaufvertragserrichtung &	
Sonstiges:	4,54 €	Treuhandabwicklung:	
Liftkosten:	8,18 €	Dr. Günther Retter,	
Umsatzsteuer:	8,55 €	Kosten: 2% zzgl. Ust.	
Monatliche Gesamtbelastung:	102,93 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

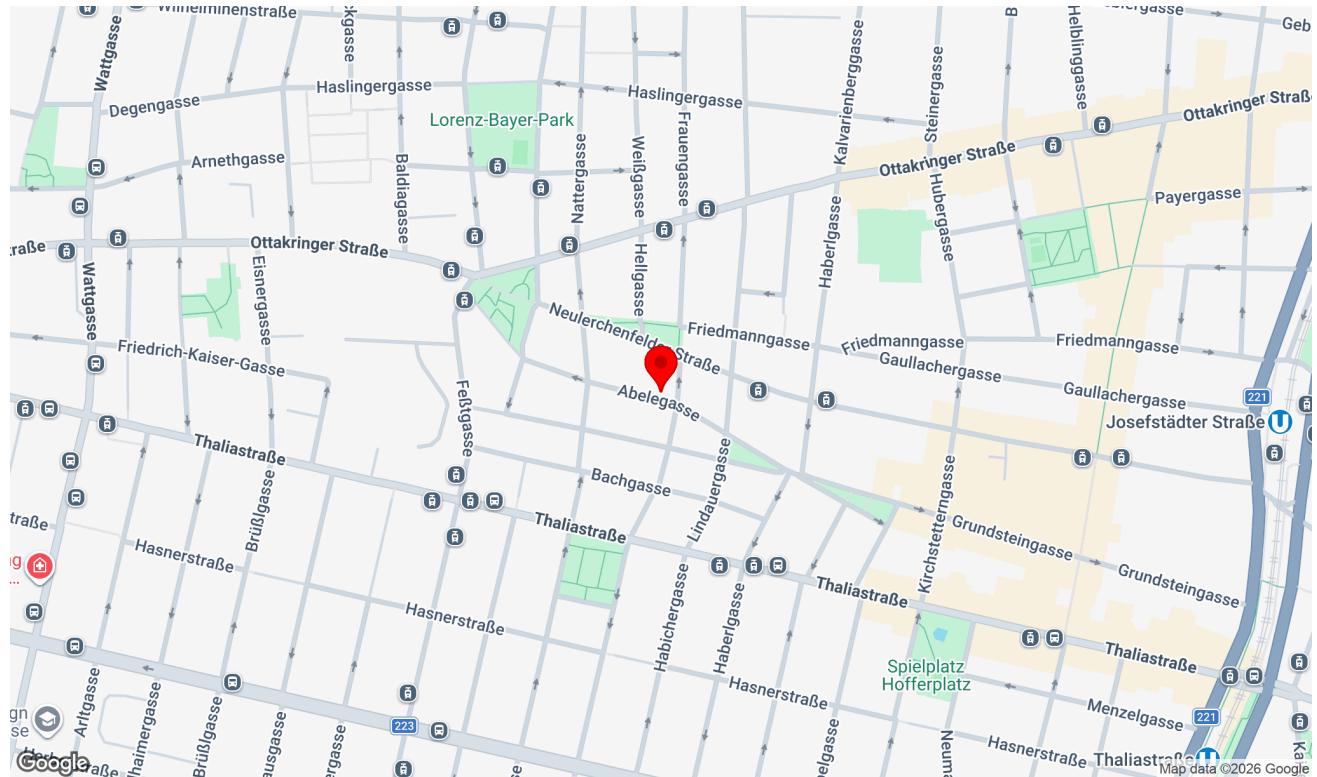
## Weitere Fotos





## Lage

Abelegasse 20/12, 1160 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	200 m
Klinik	300 m
Krankenhaus	1.275 m

### Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	825 m

### Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	800 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	775 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

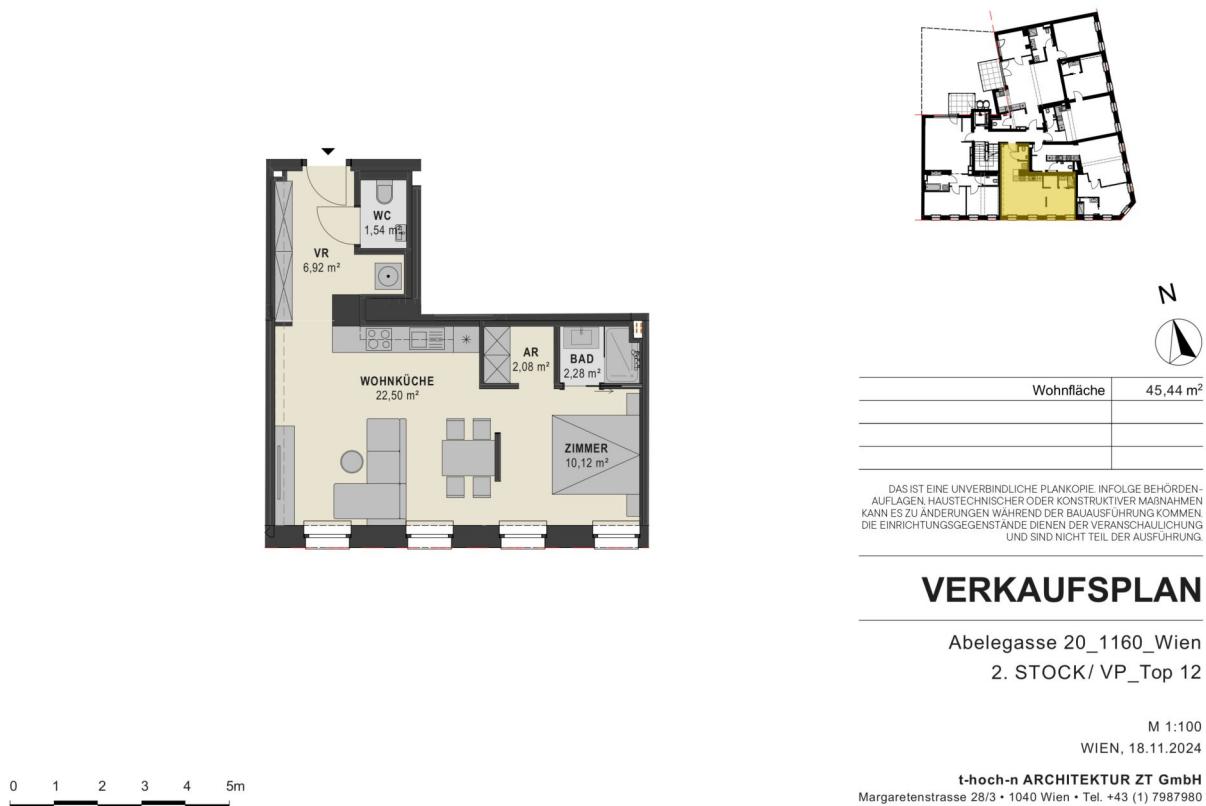
### Kinder & Schulen

Schule	325 m
Kindergarten	75 m
Universität	1.125 m
Höhere Schule	900 m

### Sonstige

Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	200 m
Polizei	575 m

## Pläne



## Einheiten

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
54519	7	1. Etage	2	52,05 m <sup>2</sup>	-	324.500,00 €	verfügbar
54517	12	2. Etage	2	45,44 m <sup>2</sup>	-	289.000,00 €	verfügbar
54523	13	2. Etage	2	57,55 m <sup>2</sup>	-	364.500,00 €	verfügbar
54518	14	2. Etage	2	50,31 m <sup>2</sup>	-	334.500,00 €	verfügbar
54529	17	3. Etage	3	77,24 m <sup>2</sup>	Loggia: 6,34 m <sup>2</sup>	539.000,00 €	verfügbar
54808	22	1. DG	3	67,75 m <sup>2</sup>	-	469.000,00 €	verfügbar
54809	23	1. DG	4	144,14 m <sup>2</sup>	Terrasse: 32,75 m <sup>2</sup> Balkon: 7,78 m <sup>2</sup>	1.350.000,00 €	verfügbar
54811	24	2. DG	4	150,7 m <sup>2</sup>	Terrasse: 40,37 m <sup>2</sup> Loggia: 1,7 m <sup>2</sup>	1.199.000,00 €	verfügbar

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail**

info@awfs.at



Alexandra Wallner  
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618  
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137 f. Abs.2 GewO, GISA Zahl: 13722784  
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO