

Abelegasse 20/23, 1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54809

## DACHGESCHOSSMAISONETTE II ERSTBEZUG MIT TERRASSE / BALKON / DACHTERRASSE II 4 ZIMMER 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

## DACHGESCHOSSMAISONETTE II ERSTBEZUG MIT TERRASSE / BALKON / DACHTERRASSE II 4 ZIMMER II NÄHE OTTAKRINGER BRAUEREI II PROJEKT ABELEGASSE 20



### Lage

Abelegasse / Ottakringer Brauerei / Johann Nepomuk 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 bestehendes Altbauhaus wurde 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 Nepomuk 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
- Armaturen von Herzbach
- **Kasettentüren** 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 Raumaufteilung**
- **KAUFPREISE NEUBAU 3.OG-DG NETTO FÜR ANLEGER (Top 17, 22) und EIGENNUTZER**

**AUFTEILUNG:** siehe Verkaufsplan

**INFOS ZUR WOHNUNG:** Die Fotos dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Die Wohnung ist nicht möbliert und befindet sich kurz vor Fertigstellung.

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 144,14m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4
- **BALKON:** ca. 7,78m<sup>2</sup>
- **2 TERRASSEN / 1 DACHTERRASSE:** gesamt ca. 32,75m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** OST-WEST
- **GESCHOSS:** 1.DG+2.DG NEUBAU
- **BEZUGSFERTIG:** ca. März 2026

**Kaufpreis € 1.350.000,-**

**Kaufpreis Anleger NETTO: folgt**

**Betriebskosten: € 356,17**

**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. 144,14 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Terrassenfläche:	ca. 32,75 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Balkonfläche:	ca. 7,78 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. DG / 1.DG+2.DG	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	4	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Bäder:	2	Lagebewertung:	gut
WCs:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	3	Zustand:	Erstbezug
Balkone:	1	Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Letzte Generalsanierung:	2024
		Energieausweis	
		Gültig bis:	30.03.2032
		HWB:	 33,1 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,7

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Elektrik:	Smart Home System
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Extras:	Abstellraum
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.350.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m²:	9.012,07 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	234,43 €	Vertragserrichtungskosten:	Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Dr. Günther Retter, Kosten: 2% zzgl. Ust.
Reparaturrücklage:	48,60 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Sonstiges:	15,63 €		
Liftkosten:	28,13 €		
Umsatzsteuer:	29,38 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	356,17 €		

## Weitere Fotos





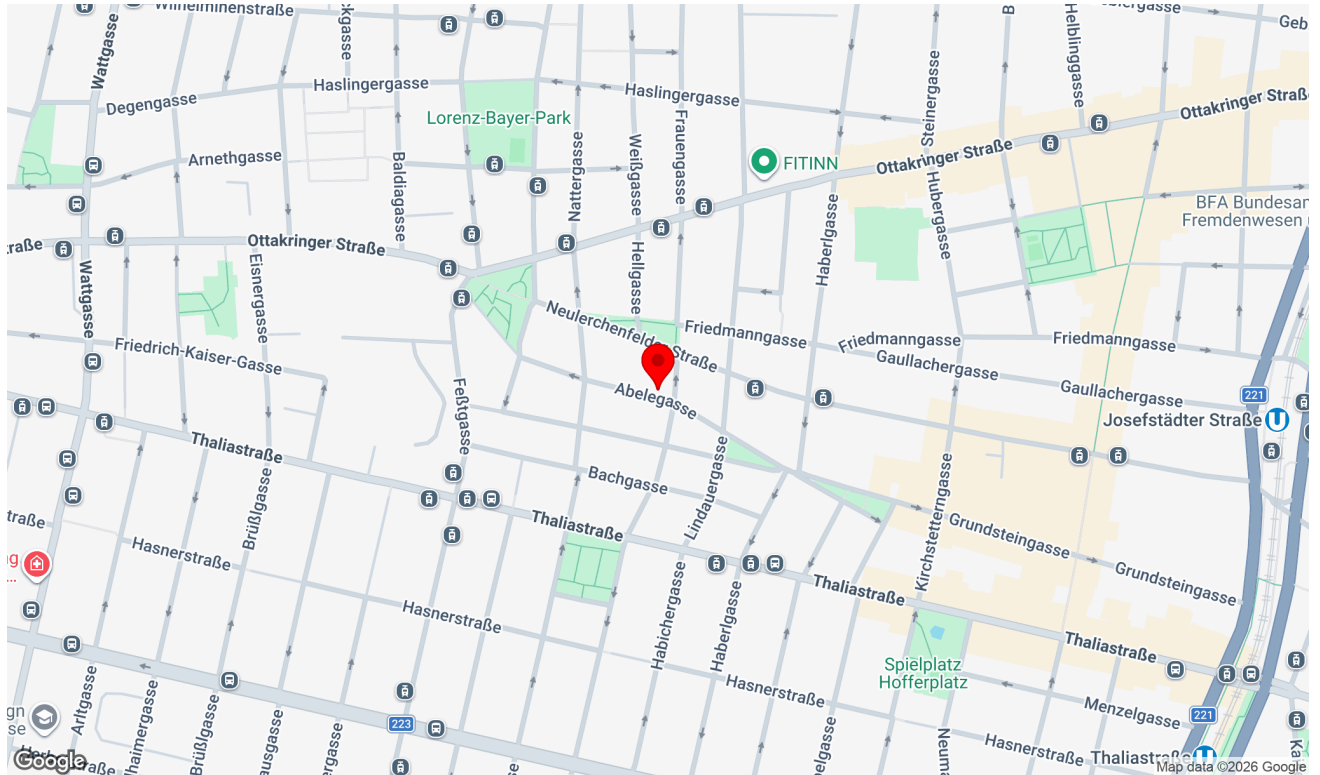






## Lage

Abelegasse 20/23, 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

### Kinder & Schulen

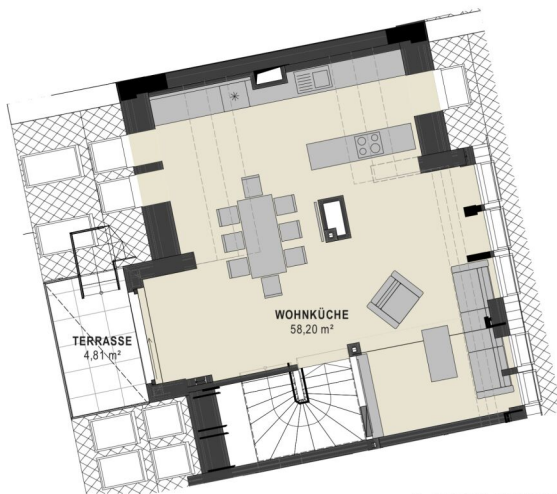
Schule	325 m
Kindergarten	75 m
Universität	1.125 m
Höhere Schule	900 m

### Sonstige

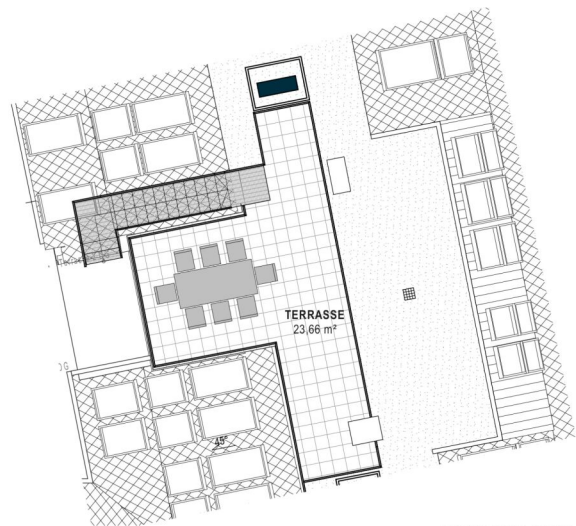
Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	200 m
Polizei	575 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



## VERKAUFSPLAN

Abelegasse 20\_1160\_Wien  
2.DG/ VP\_Top 23 DT

M 1:100  
WIEN, 18.11.2024

**t-hoch-n ARCHITEKTUR ZT GmbH**  
Margaretenstrasse 28/3 • 1040 Wien • Tel. +43 (1) 7987980



DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-  
AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN  
KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.  
DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG  
UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.



Wohnfläche	144,14 m <sup>2</sup>
Balkon	7,78 m <sup>2</sup>
Terrasse	32,75 m <sup>2</sup>

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WAHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHÄULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.



## VERKAUFSPLAN

Abelegasse 20\_1160\_Wien  
1.DG/ VP\_Top 23

M 1:100  
WIEN, 13.11.2024

**t-hoch-n ARCHITEKTUR ZT GmbH**  
Margaretenstrasse 28/3 • 1040 Wien • Tel. +43 (1) 7987980

## 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