Abelegasse 20/24, 1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54811

DACHGESCHOSSWOHNUNG II ANLEGERPREIS II ERSTBEZUG MIT TERRASSE UND 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

DACHGESCHOSSWOHNUNG II ANLEGERPREIS II ERSTBEZUG MIT TERRASSE UND DACHTERRASSE II 4 ZIMMER 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 wurde ein bestehendes Altbauhaus 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 Johnan 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**.

Hier gelangen Sie zum PROJEKT und zu den noch verfügbaren Wohnungen: ABELEGASSE 20

- 2 Wohnungen im EG mit Garten und Terrasse
- EG-2.OG Altbau

- 3.OG-2.DG Neubau
- 2 Dachgeschosswohnungen mit knapp 150m² und Dachterrassen
- 14 Wohnungen mit mindestens einer Aussenfläche
- Wohnflächen zwischen 31m² und 150m²

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 22, 23, 24) und EIGENNUTZER**

AUFTEILUNG: siehe Verkaufsplan

INFOS ZUR WOHNUNG: Die Fotos dienen nur als Einrichtungsvorschlag und sind KI bearbeitet.

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 150,57m²
- **ZIMMER:** 4
- **3 TERRASSEN / 1 DACHTERRASSE:** gesamt ca. 40,37m²
- **LOGGIA:** ca. 1,70m²
- **AUSRICHTUNG:** NORD-SÜD-OST
- **GESCHOSS:** 2.DG NEUBAU
- **BEZUGSFERTIG:** ca. Ende 2026

Kaufpreis Eigennutzer € 1.069.000,-

Kaufpreis Anleger NETTO: € 999.000,- zzgl. 20% USt.

Betriebskosten: € 374,16

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 mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!
RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien 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. 150,57 m²
Terrassenfläche:	ca. 40,37 m²
Loggiafläche:	ca. 1,7 m²
Etage:	2. DG
Zimmer:	4
Bäder:	2
WCs:	2
Terrassen:	3
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Ausrichtung:	Nordostsüden
Letzte Generalsanierung:	2024

Energieausweis:

Gültig bis:	30.03.2032
HWB:	B 33,1 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,7

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche

Preisinformationen

Kaufpreis:	999.000,00 €
Betriebskosten:	246,54 €
Reparaturrücklage:	50,70 €
Sonstiges:	16,44 €
Liftkosten:	29,58 €
Umsatzsteuer:	30,90 €
Monatliche Gesamtbelastung:	374,16 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Dr. Günther Retter, Kosten: 2% zzgl. Ust.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos























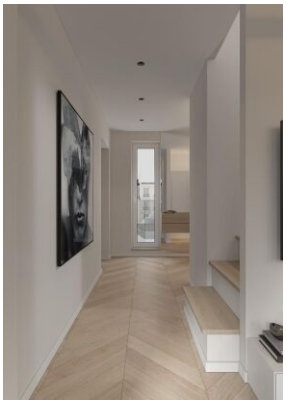


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













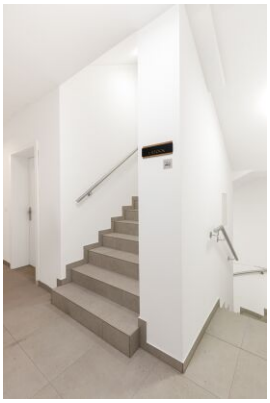
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













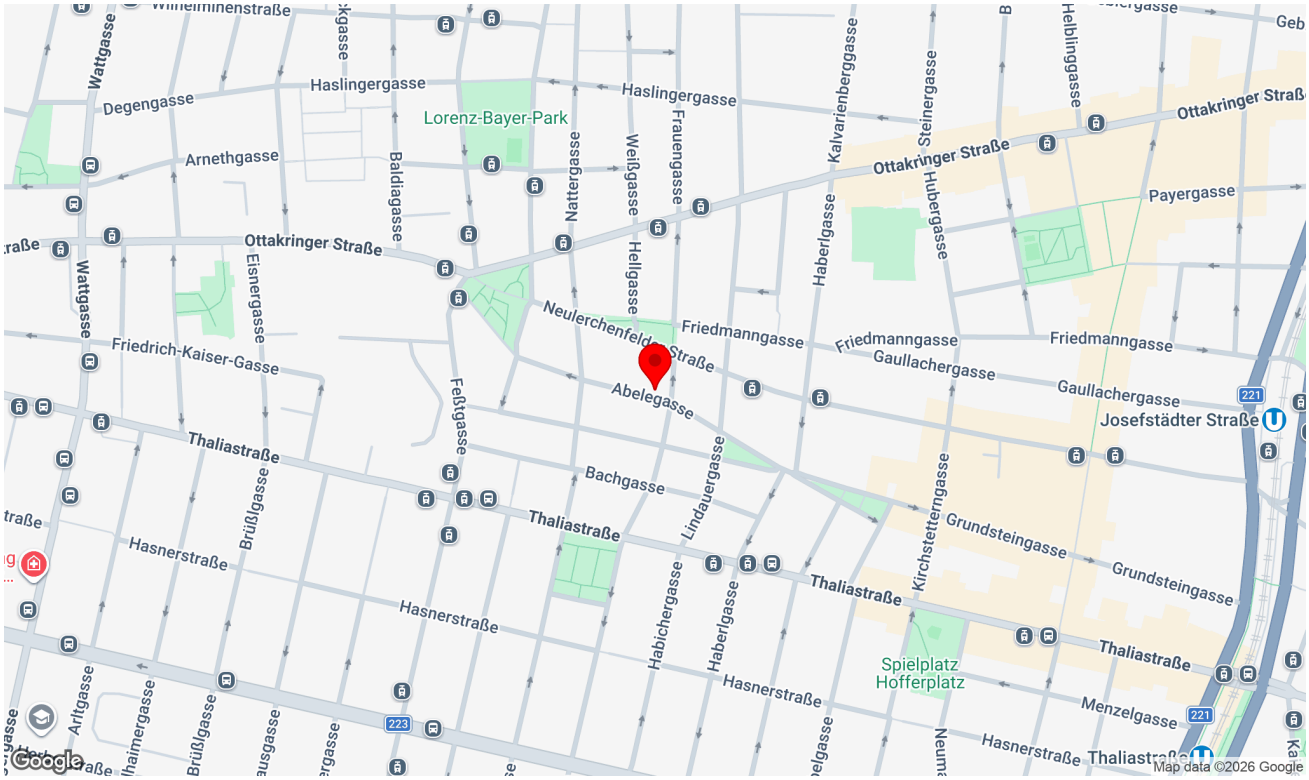
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





Lage

Abelegasse 20/24, 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

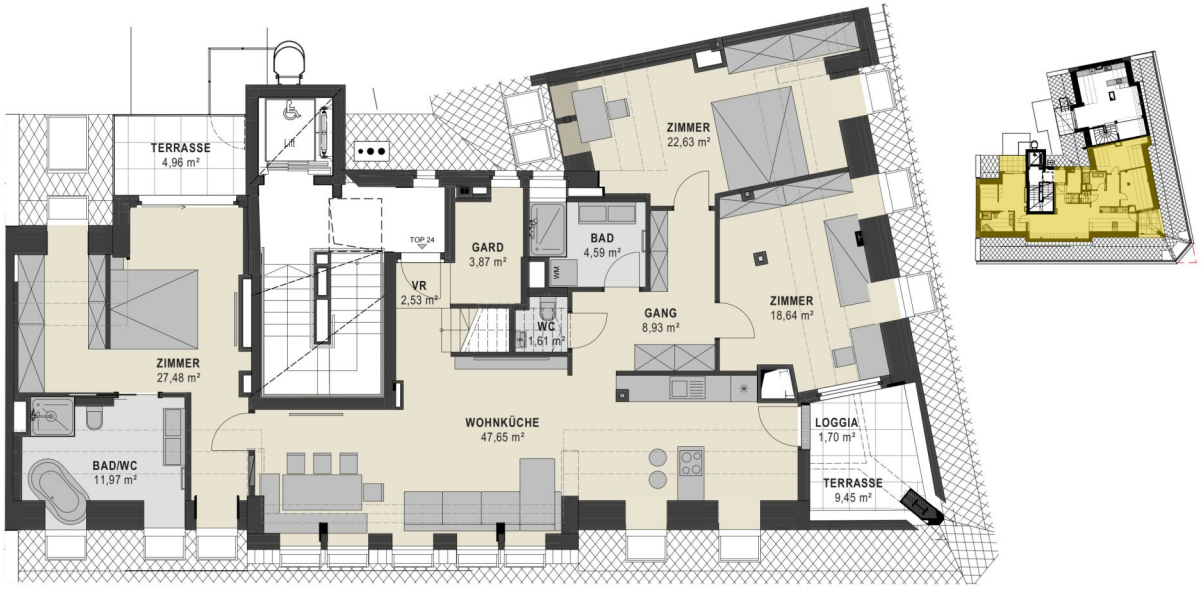
Schule	325 m
Kindergarten	75 m
Universität	1.125 m
Höhere Schule	900 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



HINWEIS: Bestandsplan entspricht noch nicht dem Verkaufsplan.
Bauanzeige erforderlich!

N

0 1 2 3 4 5m

Wohnfläche	150,70 m²
Terrasse	40,37 m²
Loggia	1,70 m²

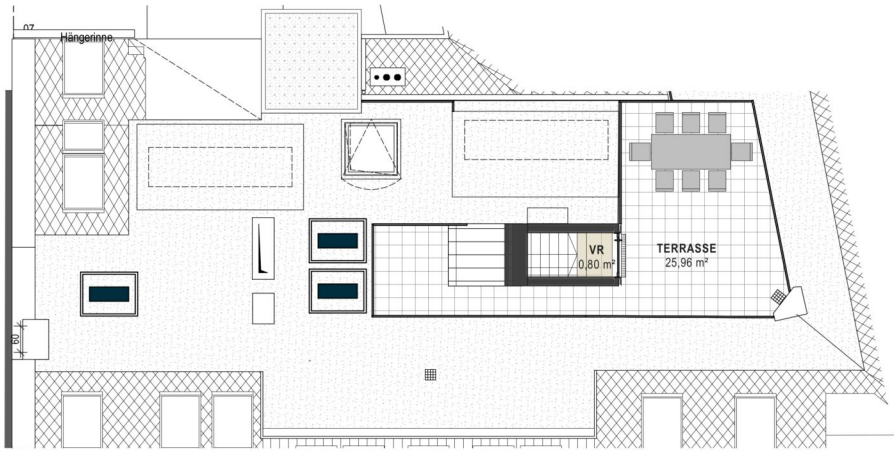
DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

VERKAUFSPLAN

Abelegasse 20_1160_Wien
2.DG/ VP_Top 24

M 1:100
WIEN, 30.06.2025

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



N

0 1 2 3 4 5m

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.

VERKAUFSPLAN

Abelegasse 20_1160_Wien
DD/ VP_Top 24 Dachterrasse

M 1:100
WIEN, 30.06.2025

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

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