

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

DACHGESCHOSSWOHNUNG 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 ERSTBEZUG MIT TERRASSE UND 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 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 17, 22) und EIGENNÜTZER**

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. 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. März 2026

Kaufpreis € 1.199.000,-

Kaufpreis Anleger NETTO: folgt

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 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Terrassenfläche:	ca. 40,37 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Loggiafläche:	ca. 1,7 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	2. DG	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	4	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Bäder:	2	Lagebewertung:	gut
WCs:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Terrassen:	3	Bauart:	Neubau
Loggien:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Nordostsüden
		Letzte Generalsanierung:	2024
		Energieausweis	
		Gültig bis:	30.03.2032
		HWB:	 33,1 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,7

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.199.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	246,54 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	50,70 €	Vertragserrichtungskosten:	Kaufvertragserrichtung &
Sonstiges:	16,44 €		Treuhandabwicklung:
Liftkosten:	29,58 €		Dr. Günther Retter,
Umsatzsteuer:	30,90 €		Kosten: 2% zzgl. Ust.
Monatliche Gesamtbelastung:	374,16 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





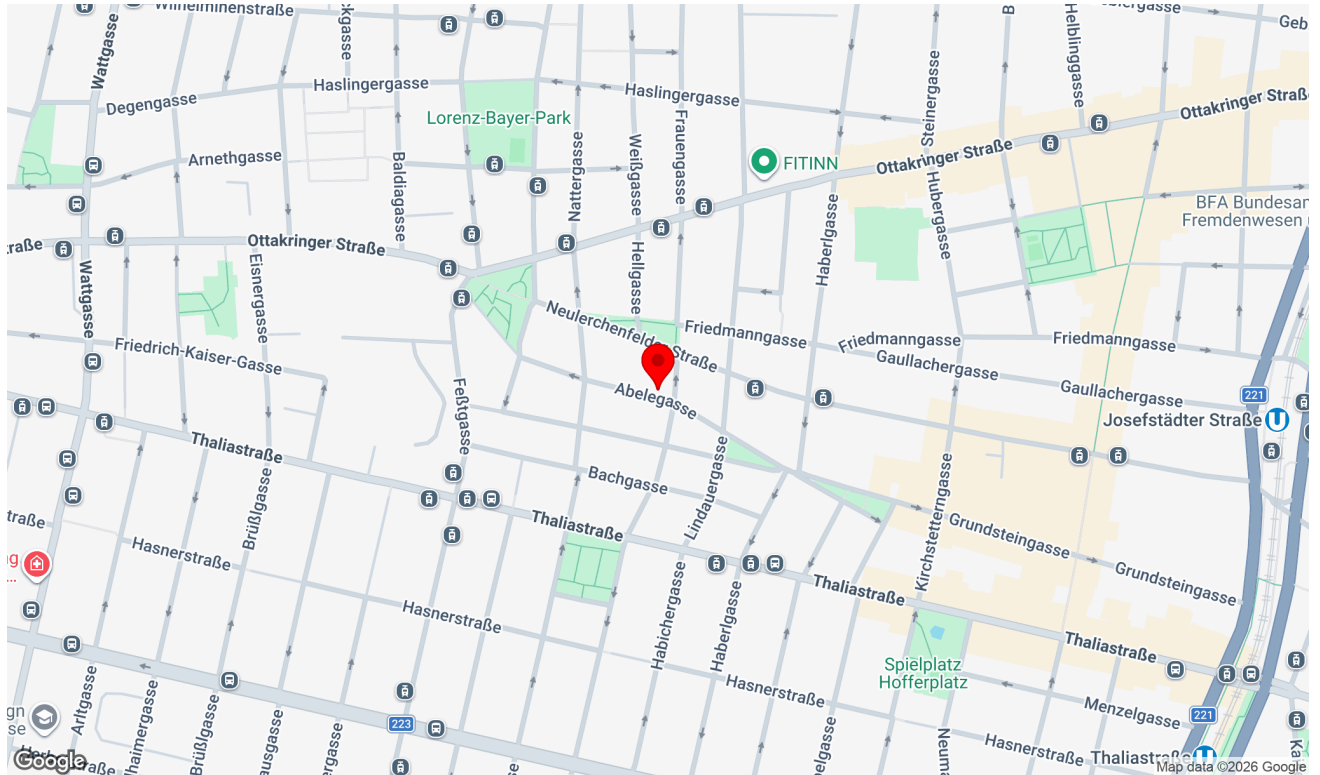






Lage

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

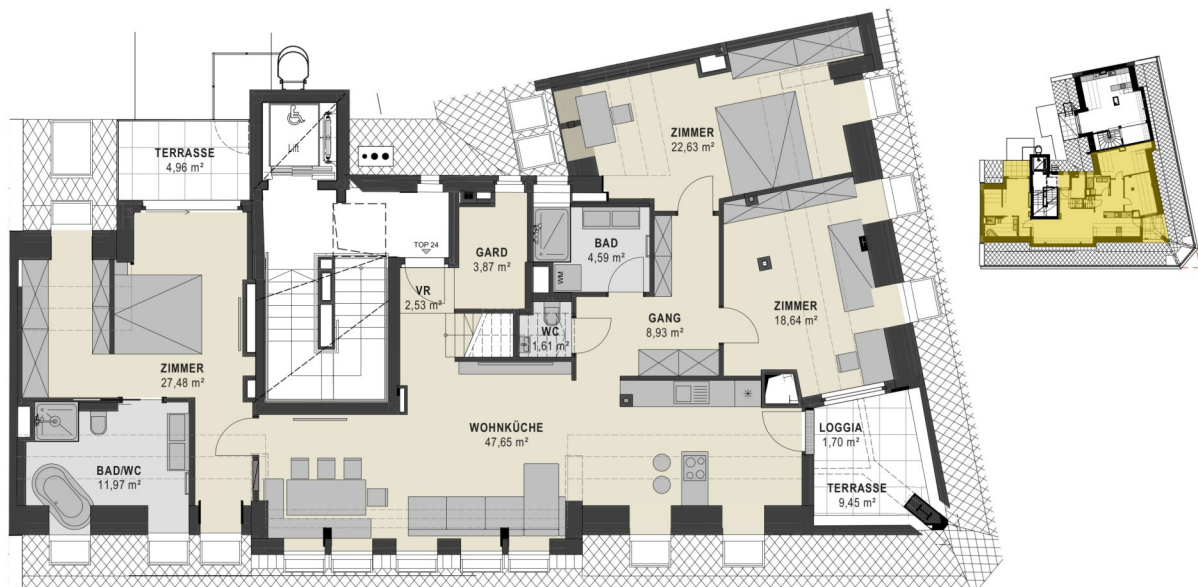
Schule	325 m
Kindergarten	75 m
Universität	1.125 m
Höhere Schule	900 m

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!



VERKAUFSPLAN

Abelegasse 20_1160_Wien
2.DG/ VP_Top 24

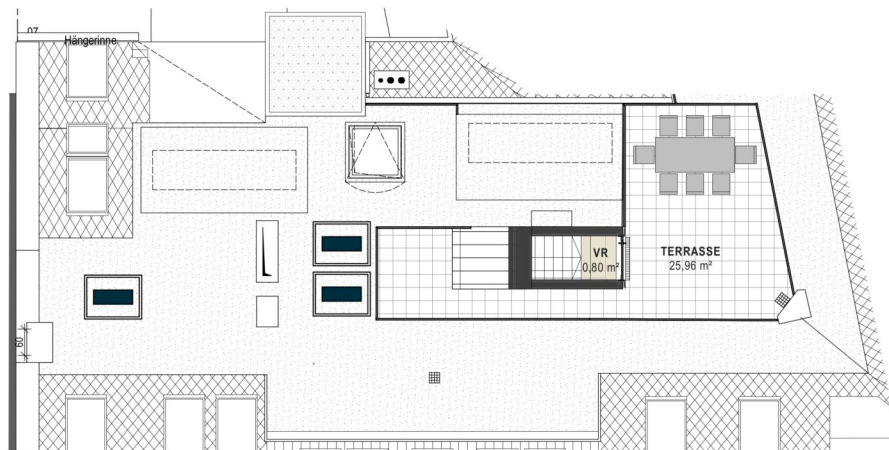
M 1:100
WIEN, 30.06.2025

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

Wohnfläche	150,70 m ²
Terrasse	40,37 m ²
Loggia	1,70 m ²

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-
AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN
KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WAHREND 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



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

Einheiten

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
54519	7	1. Etage	2	52,05 m ²	-	324.500,00 €	verfügbar
54517	12	2. Etage	2	45,44 m ²	-	289.000,00 €	verfügbar
54518	14	2. Etage	2	50,31 m ²	-	334.500,00 €	verfügbar
54808	22	1. DG	3	67,75 m ²	-	469.000,00 €	verfügbar
54809	23	1. DG	4	144,14 m ²	Terrasse: 32,75 m ² Balkon: 7,78 m ²	1.350.000,00 €	verfügbar
54811	24	2. DG	4	150,57 m ²	Terrasse: 40,37 m ² Loggia: 1,7 m ²	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