Veronikagasse 31/20, 1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56165

DG-ERSTBEZUG | Gesamtes 2. DG | Hofseitige Terrasse | Lift direkt in die Wohnung | Ost/West | Fernwärme | TG-Stellplatz optional | Nachhaltiges Wohnbauprojekt

Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

DG-ERSTBEZUG | Gesamtes 2. DG | Hofseitige Terrasse | Lift direkt in die Wohnung | Ost/West | Fernwärme | TG-Stellplatz optional | Nachhaltiges Wohnbauprojekt

Lage

Yppenmarkt | Brunnenmarkt | U6 (Alser Straße)

JETZT BAUSTELLE & MUSTERWOHNUNG BESICHTIGEN

Im **lebendigen 17. Bezirk** entsteht ein **Wohnensemble**, das **Lebensqualität neu definiert**. In der **Ottakringer Straße 26 und Veronikagasse 31** warten **60 moderne Eigentumswohnungen** – **verteilt** auf **zwei Wohnhäuser** und **ein charmantes Townhouse** – auf alle, die ein **Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor** suchen. Zusätzlich stehen ein **Geschäftslokal** und **PKW- und Motorradstellplätze** in der **hauseigenen Tiefgarage zum Verkauf**. **Durchdachte Grundrisse**, eine **hochwertige Ausstattung** und ein **ansprechendes, modernes Architekturkonzept** schaffen **Räume, in denen man sich sofort zuhause fühlt**. Der **begrünte Innenhof** lädt zum **Durchatmen und Verweilen** ein, während **nachhaltige Energielösungen** ein **Zeichen für Nachhaltigkeit** setzen. Das **Grätzl** präsentiert sich als **offen und urban** mit **vielfältigen Möglichkeiten** für alle, die nach einem a**ufregenden und gleichzeitig entspannten Wohnstandort** streben.

Die **komfortabel konzipierten Eigentumswohnungen** und **Townhouses** überzeugen mit **vielfältigen Grundrissen und Größen**, die **für jede Lebensphase die perfekte Wohnlösung** bieten. **Feinste Eichenparkettböden** und **elegant ausgestattete Bäder** schaffen ein **Ambiente von zeitloser Eleganz** und **höchstem Wohnkomfort**. **Modernste Haustechnik** sorgt für ein **angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit**: Eine durch **Fernwärme** betriebene **Fußbodenheizung** sorgt für **wohlige Wärme**, während **elektrisch steuerbarer Raffstores** oder **Rollläden Komfort und Privatsphäre auf Knopfdruck ermöglichen**. In den **Dachgeschosswohnungen** runden **hochwertige Klimaanlagen** das **exklusive Ausstattungspaket** ab und bieten a**uch im Sommer ein stets erfrischendes Wohngefühl**. **Jede Wohneinheit** verfügt über eine **private Freifläche** – ob **Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten** – die den **Wohnraum stilvoll ins Freie erweitert** und einen **Rückzugsort von besonderer Qualität**

schafft.

Bei diesem Projekt stehen die **Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum**, das **Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner** und die **Wertsteigerung der Immobilie im Mittelpunkt.** Neben der **Optimierung der Nutzungsdauer** achtet der **Projektentwickler bei der Projektrealisierung** auf die **Minimierung des Verbrauchs von Energie und natürlichen Ressourcen**. Dieses Projekt erhielt bereits eine **unabhängige DGNB-Gold-Zertifizierung**, weiters wird eine **EU-Taxonomie-Verifikation** angestrebt.

Rund um Ihr neues Zuhause erwartet Sie ein lebendiges Grätzl voller Genuss und Kultur: Der **Yppenmarkt** und **Brunnenmarkt** verführen mit **frischen Spezialitäten, Cafés und Wiener Beisln** laden zum Verweilen ein. Mit dem **stilvollen Jörgerbad** und dem **traditionsreichen Wiener Metropol** liegt auch ein **vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot** direkt vor der Haustür. Die **urbane Lage** gewährt Ihnen eine **seht gute öffentliche Anbindung**: Mit der **Straßenbahnlinie 44** erreichen Sie das **Stadtzentrum mit seinen historischen Gebäuden** und der **prachtvollen Ringstraße** in nur **ca. 10 Minuten**. Die **U-Bahnlinie U6** bildet eine **wichtige Verbindung und erschließt zentrale Punkte der Stadt**. **In Zukunft** wird Sie **die neue U-Bahnlinie U5 ab Elterleinplatz noch schneller zum Rathaus und Karlsplatz** führen, was die **Anbindung und Attraktivität von Hernals weiter steigert**.

PROJEKT

- **32 Eigentumswohnungen** im Bauteil **Ottakringer Straße 26**
- **20 Eigentumswohnungen** im Bauteil **Veronikagasse 31**
- **8 Eigentumswohnungen** im **Townhouse**
- **1 Geschäftslokal** (straßenseitiger Kundeneingang über die Ottakringer Straße)
- **Wohnflächen** von ca. **32 m² - 121 m²** mit **2-5 Zimmern**
- **alle Wohnungen** mit **mindestens einer Außenfläche**
- **jede Wohnung mit Kellerabteil**
- **Tiefgarage mit 30 PKW- und 3 Motorradstellplätzen (optional zu erwerben)**
- **Ideal für Anleger und Eigennutzer**

HIGHLIGHTS

- **Eichenparkettböden**
- **stilvolle Markenfliesen**
- **exklusive Sanitärausstattung** u. a. von **Villeroy & Boch** und **Dornbracht**
- **außenliegender elektrischer Sonnenschutz**
- **E-Mobilität**
- **Fernwärme**
- **Fußbodenheizung**
- **dezentrale Wohnraumlüftung**
- **Klimaanlage im DG**
- **Photovoltaikanlage am Dach**
- **Fassadenbegrünung**
- **Urban-Gardening-Beete**
- **Kleinkinderspielplatz**
- **Paketboxenanlage**
- **Gegensprechanlage via App**
- **DGNB Gold** vorzertifiziert
- **Yppenmarkt & Brunnenmarkt** fußläufig erreichbar
- **Straßenbahnlinie 44** (**Richtung Schottentor & Ottakring**) nur **ca. 2 Min.** entfernt
- **U6-Station Alser Straße** in **ca. 5 Minuten zu Fuß** erreichbar

- **ca. 7 Min.** öffentlich oder mit dem Rad in das **AKH**
- **ca. 10 Min.** öffentlich oder mit dem Rad in die **Innenstadt**
- **diverse Supermärkte fußläufig erreichbar**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 97,2 m²
- **ZIMMER:** 3
- **DACHTERRASSE:** ca. 7,2 m²
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 1,4 m²
- **AUSRICHTUNG:** Ost/West
- **GESCHOSS:** gesamtes 2. DG

Bezugsfertig: geplant ca. Q2/2026

Betriebskosten (exkl. Rücklage): ca. € 2,50 - 2,80 brutto pro m² p.M. - vorläufige und unverbindliche Kalkulation der HV für das erste Betriebsjahr

Kaufpreis Eigennutzer (WHG): € 798.000,00
Kaufpreis Anleger netto (WHG): € 721.800,00 zzgl. 20% USt.

Kaufpreis TG-Stellplatz Eigennutzer: ab € 35.000,00 (PKW) | € 12.000,00 (Motorrad)
Kaufpreis TG-Stellplatz Anleger netto: ab € 30.880,00 zzgl. 20% USt. (PKW) | € 10.630,00 zzgl. 20% USt. (Motorrad)

Vertragserrichtung: Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten) - Abwicklung nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bei den gezeigten Bildern handelt es sich einerseits um Visualisierungen, andererseits um Fotos der Musterwohnung (Bauteil Ottakringer Straße, Top 1/6) mit ähnlicher Ausstattung.

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

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. 97,28 m²
Kellerfläche:	ca. 1,4 m²
Terrassenfläche:	ca. 7,18 m²
Etage:	2. DG
Zimmer:	3
Bäder:	2
WCs:	2
Abstellräume:	3
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	ca. Q2/2026
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026
Ausrichtung:	Ostwesten
Energieausweis	
Gültig bis:	29.06.2032
HWB:	B 33,2 kWh/m²a
fGEE:	A 0,72

Ausstattung

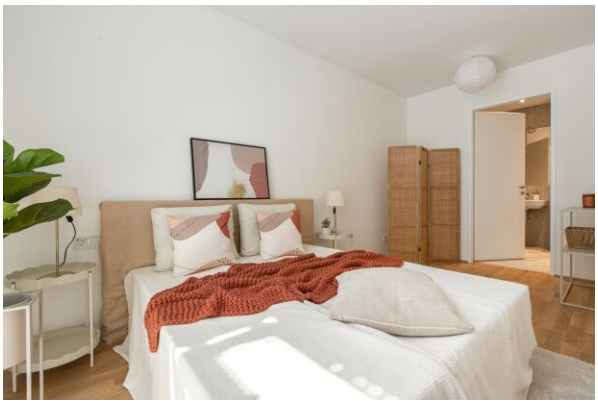
Boden:	Estrich, Fliesen, Fertigparkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Elektrik:	E-Ladestation für KFZ, Photovoltaik Anlage

Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox
Serviceleistungen:	Hausverwaltung Smartphone App

Preisinformationen

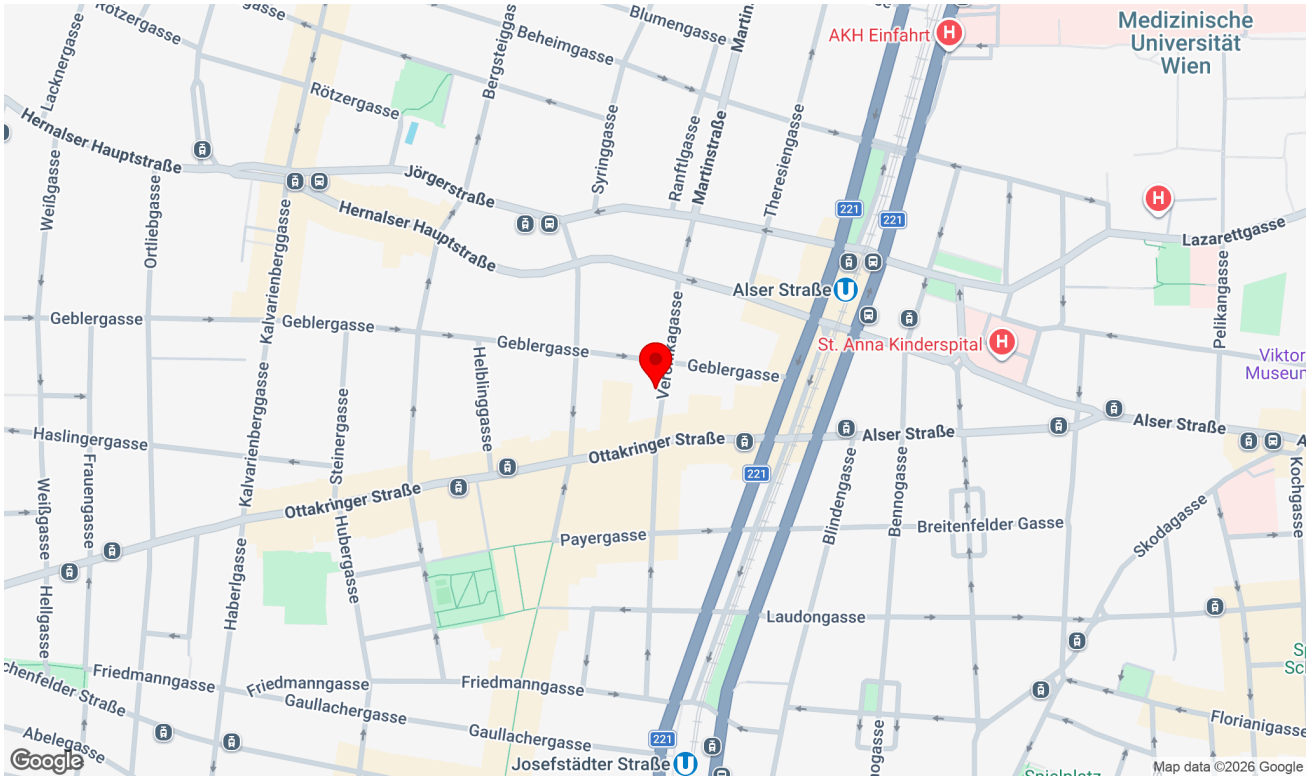
Kaufpreis:	798.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
		Provision:	28.728,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

Veronikagasse 31/20, 1170 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	250 m
Klinik	150 m
Krankenhaus	450 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	625 m

Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	275 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	275 m
Autobahnanschluss	3.200 m

Kinder & Schulen

Schule	175 m
Kindergarten	175 m
Universität	850 m
Höhere Schule	625 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	450 m
Polizei	300 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

Geländer H=112cm
DACHTERRASSE
7,18 m²
Betonplatten
+12,11
Rigol
1 Stufe 15cm
DL 92
DL 202
+11,96
WOHNKÜCHE
34,53 m²
Parkett
RH= 252cm
RH= 200cm
DFF 114/140
DFF 114/140
DFF 114/140
FIX 114/98
FIX 114/98
FIX 114/98
RH= 0cm
AN
3,39 m²
Parkett
AL 202
AL 246
Kämpfer h=112cm
FPH=0
200x180cm
FIX 74/78
FIX 74/78
RH= 0cm
RH= 200cm
RH= 252cm
WC
2,19 m²
Fliesen
AD
KL
EI₂ 30-C
ZIMMER
15,11 m²
Parkett
80
210
DFF 74/160
DFF 74/160
RH= 200cm
BAD
9,07 m²
Fliesen
RH= 252cm
Poterie
90
205
80
210
VR
6,84 m²
Parkett
RH= 252cm
BRÜSTUNG
AD
BAD
2,43 m²
Fliesen
100x113
RH= 252cm
ZIMMER
15,84 m²
Parkett
160x200cm
KL
80
200
RH= 200cm
SN
4,13 m²
Parkett
AN
2,05 m²
Parkett
80
210
HL H=90
HL H=90
HL H=90
TOP 20
90
202
GANG
1,70 m²
Parkett
RH= 252cm
RH= 200cm
DFF 114/140
DFF 114/140
DFF 114/140
FIX 114/98
FIX 114/98
FIX 114/98
RH= 0cm

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