

Veronikagasse 31/17, 1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56163

## **ERSTBEZUG mit Loggia | 3. OG | 2-Zimmer Neubau | Ost-Ausrichtung | Fernwärme | Fassadenbegrünung | TG-Stellplatz optional | Nachhaltiges Wohnbauprojekt**



Ihr Ansprechpartner

**Learco Andrea Tews, MSc (WU)**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

[learco.tews@riwog.at](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

ERSTBEZUG mit Loggia | 3. OG | 2-Zimmer Neubau | Ost-Ausrichtung | Fernwärme | Fassadenbegrünung | 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 **aufregenden 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 **wohlig Wärme**, während **elektrisch steuerbarer Raffstores** oder **Rollläden** **Komfort und Privatsphäre auf Knopfdruck ermöglichen**. In den **Dachgeschosswohnungen** runden **hochwertige Klimaanlage** das **exklusive Ausstattungspaket** ab und bieten **auch 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 m<sup>2</sup> - 121 m<sup>2</sup>** 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. 32,4 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **LOGGIA:** ca. 3,3 m<sup>2</sup>
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 1,6 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Ost
- **GESCHOSS:** 3. OG

**Bezugsfertig:** geplant ca. Q2/2026

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

**Kaufpreis Eigennutzer (WHG):** € 299.200,00

**Kaufpreis Anleger netto (WHG):** € 275.900,00 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 (Bau trägervertragsgesetz)

**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 gleicher 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. 32,47 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 35,78 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 1,62 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ca. Q2/2026
Loggiafläche:	ca. 3,31 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Etage:	3. Etage	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Loggien:	1	Baujahr:	2026
		Ausrichtung:	Osten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	29.06.2032
		HWB:	<b>B</b> 33,2 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,72

## Ausstattung

Boden:	Estrich, Fliesen, Fertigparkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox
Elektrik:	E-Ladestation für KFZ, Photovoltaik Anlage	Serviceleistungen:	Hausverwaltung, Smartphone App
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	299.200,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Gründerwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
		Provision:	10.771,20 € inkl. 20% USt.

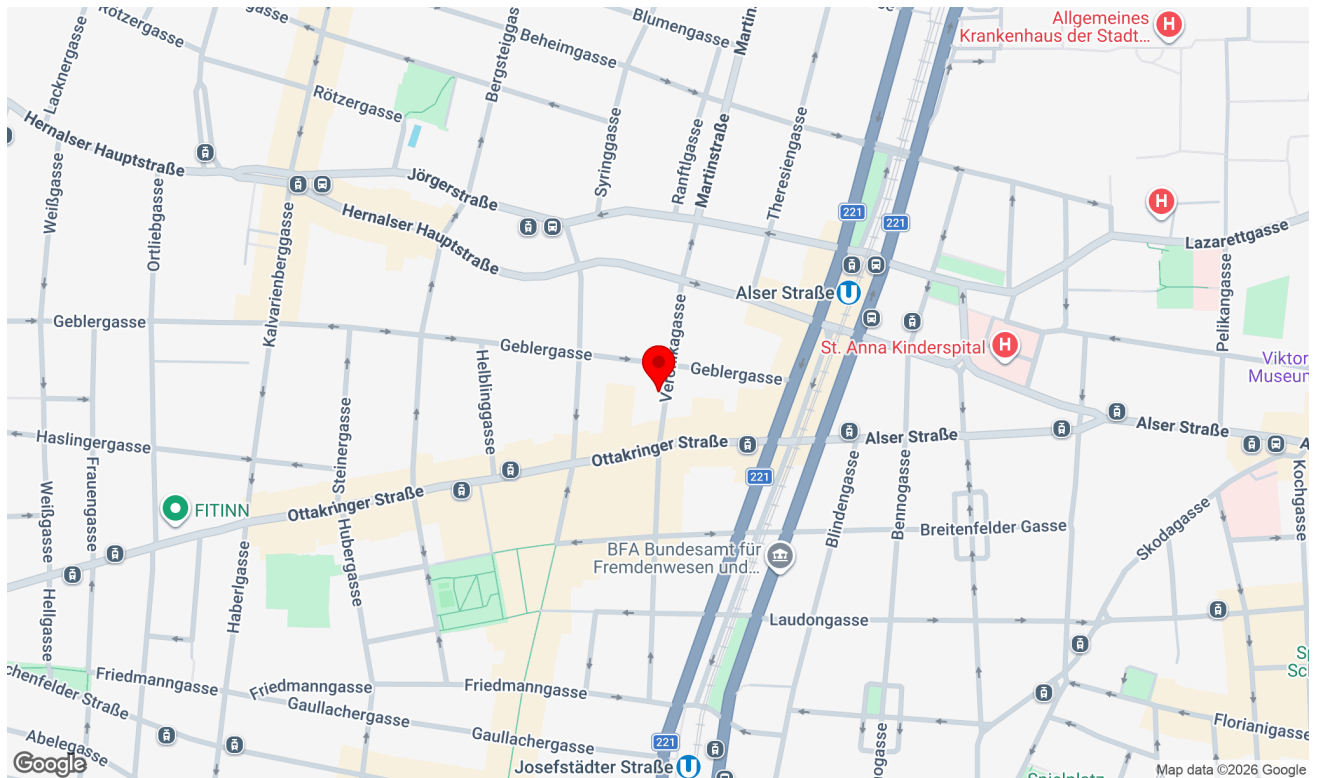
## Weitere Fotos





## Lage

Veronikagasse 31/17, 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

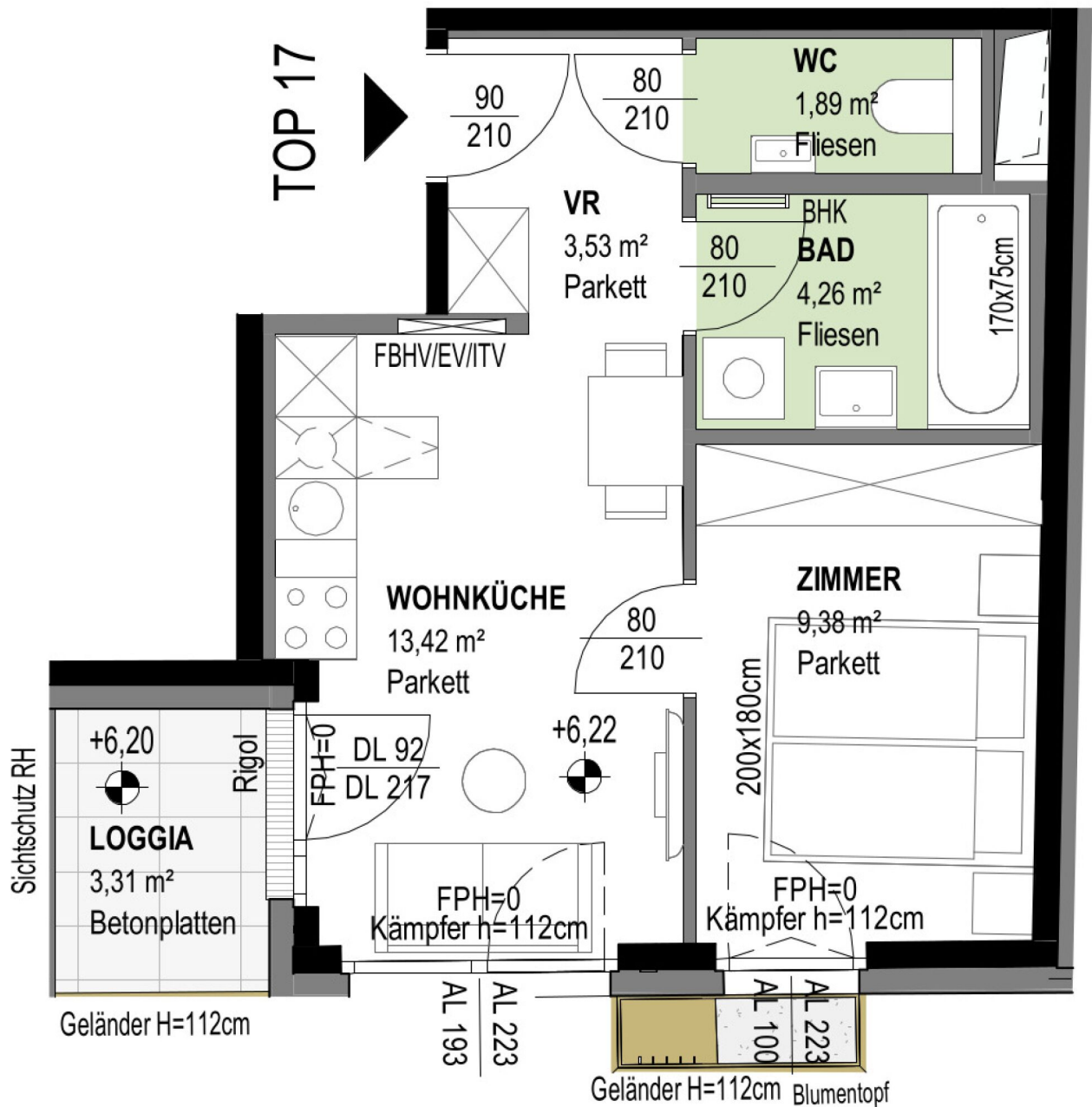
Schule	175 m
Kindergarten	175 m
Universität	300 m
Höhere Schule	625 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



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