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

AKTION BEI KAUF BIS 31.12.2026 | 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

www.riwog.at

AKTION BEI KAUF BIS 31.12.2026 | ERSTBEZUG mit Loggia | 3. OG | 2-Zimmer Neubau | Ost-Ausrichtung | Fernwärme | Fassadenbegrünung | TG-Stellplatz optional | Nachhaltiges Wohnbauprojekt





Lage

Yppenmarkt | Brunnenmarkt | U6 (Alser Straße)

AKTION BEI KAUF BIS 31.12.2026 | WOHNUNG + STELLPLATZ KAUFEN & KÄUFERPROVISION SPAREN!

Beim gemeinsamen Kauf einer Wohnung und eines Stellplatzes bis 31.12.2026 übernimmt der Verkäufer die gesamte Käuferprovision.

BEZUGSFERTIG - JETZT BESICHTIGEN

Im **lebendigen 17. Bezirk** entstand 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 standen 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 **sehr 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**
- **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 m²
- **ZIMMER:** 2
- **LOGGIA:** ca. 3,3 m²
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 1,6 m²
- **AUSRICHTUNG:** Ost
- **GESCHOSS:** 3. OG

Bezugsfertig!

Betriebskosten: € 173,54 inkl. 10 % USt. p. M. derzeit
WE-Rücklage: € 17,00 p. M. derzeit

Kaufpreis Eigennutzer (WHG): € 273.000,00
Kaufpreis Anleger netto (WHG): € 249.700,00 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.

AKTION BEI KAUF BIS 31.12.2026 | WOHNUNG + STELLPLATZ KAUFEN & KÄUFERPROVISION SPAREN!

Beim gemeinsamen Kauf einer Wohnung UND eines Stellplatzes bis 31.12.2026 übernimmt der Verkäufer die gesamte Käuferprovision.

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 m²
Nutzfläche:	ca. 35,78 m²
Kellerfläche:	ca. 1,62 m²
Loggiafläche:	ca. 3,31 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	ab sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026
Ausrichtung:	Osten
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
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Elektrik:	E-Ladestation für KFZ, Photovoltaik Anlage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV

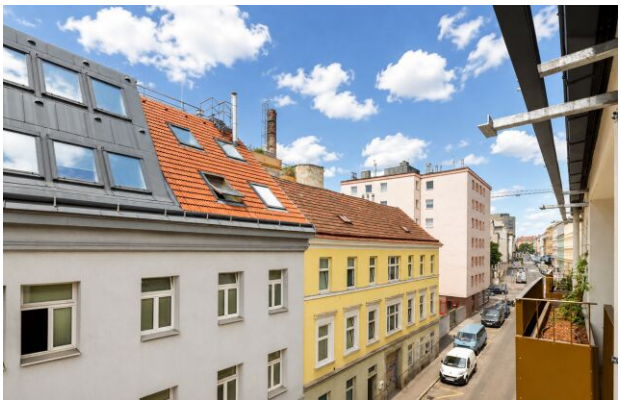
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox
Serviceleistungen:	Hausverwaltung Smartphone App

Preisinformationen

Kaufpreis:	273.000,00 €
Betriebskosten:	157,76 €
Reparaturrücklage:	17,00 €
Umsatzsteuer:	15,78 €
Monatliche Gesamtbelastung:	190,54 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
Provision:	9.828,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos
















3.OG

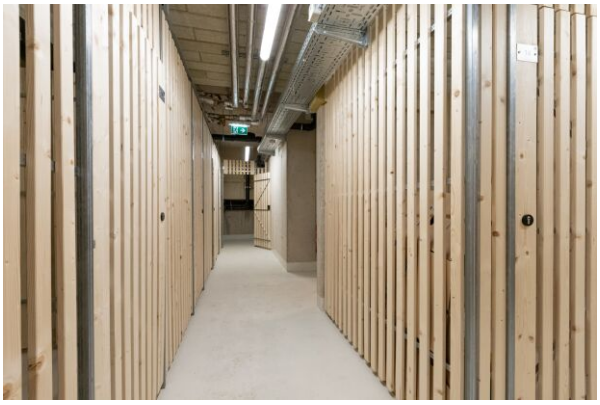

Willkommen
Zuhause!


TOP 2
TOP 3
ZUGANG
KLEINKINDER
SPIELPLATZ









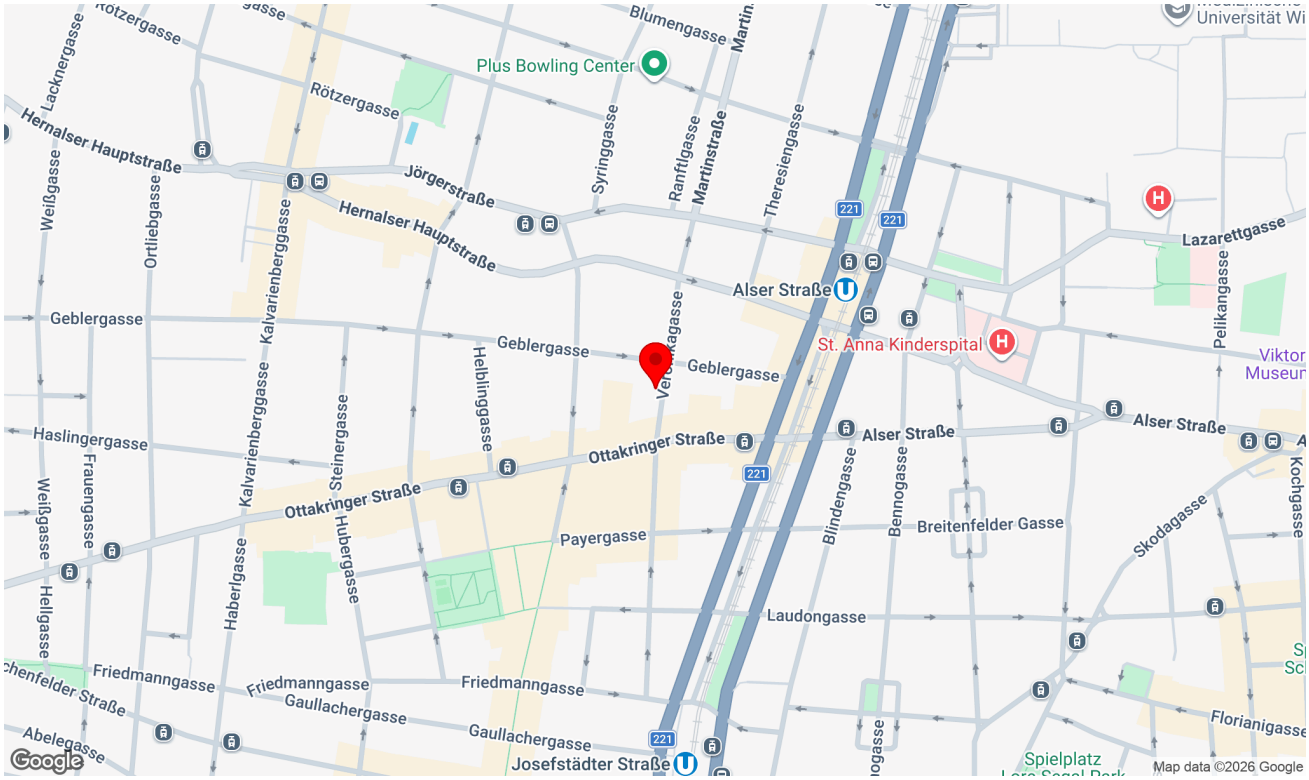




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

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

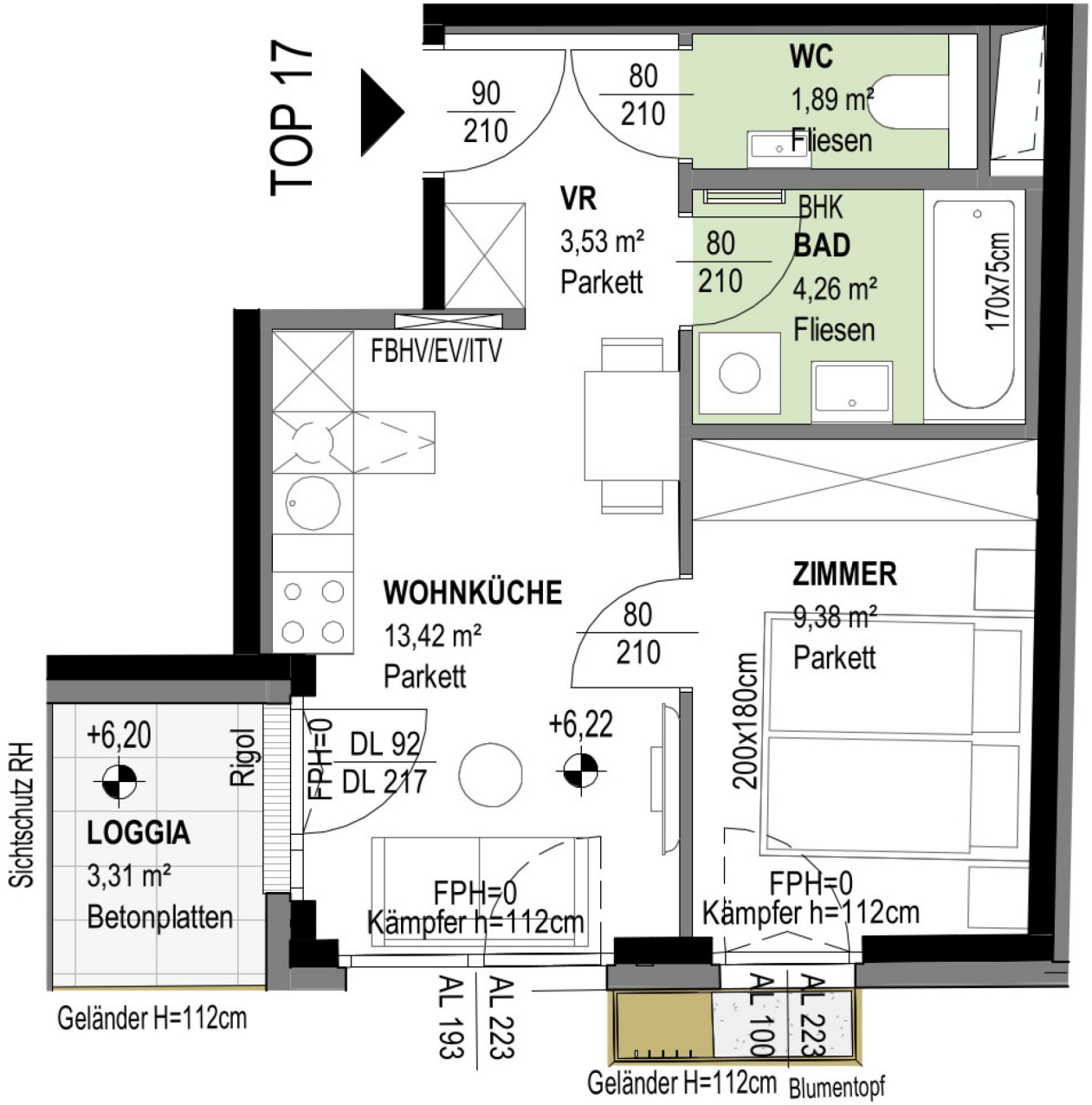
Schule	175 m
Kindergarten	175 m
Universität	300 m
Höhere Schule	625 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


TOP 17
90
210
80
210
WC
1,89 m²
Fliesen
VR
3,53 m²
Parkett
80
210
BHK
BAD
4,26 m²
Fliesen
170x75cm
FBHV/EV/ITV
WOHNKÜCHE
13,42 m²
Parkett
80
210
ZIMMER
9,38 m²
Parkett
200x180cm
+6,20
Rigol
FPH=0
DL 92
DL 217
+6,22
Sichtschutz RH
LOGGIA
3,31 m²
Betonplatten
FPH=0
Kämpfer h=112cm
FPH=0
Kämpfer h=112cm
Geländer H=112cm
AL 193
AL 223
AL 100
AL 223
Geländer H=112cm
Blumentopf

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