

Ottakringer Straße 26/1/22, 1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56141

ERSTBEZUG mit Loggia | 2-Zimmer Neubauwohnung im 4. OG | 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

ERSTBEZUG mit Loggia | 2-Zimmer Neubauwohnung im 4. OG | 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 **begrunte Innenhof** lädt zum **Durchatmen und Verweilen** ein, während **nachhaltige Energiesolutions** 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 **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 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 Beisl'n 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**
- **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. 33 m²
- **ZIMMER:** 2
- **LOGGIA:** ca. 2,4 m²
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 2,4 m²
- **AUSRICHTUNG:** Südost
- **GESCHOSS:** 4. OG

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): € 295.000,00

Kaufpreis Anleger netto (WHG): € 273.000,00 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 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. 32,98 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 35,44 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 2,42 m ²	Beziehbar:	ca. Q2/2026
Loggiafläche:	ca. 2,46 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Etage:	4. Etage	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2026
Loggien:	1	Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	16.03.2031
		Gültig bis:	B 31,1 kWh/m ² a
		HWB:	A 0,73
		fGEE:	

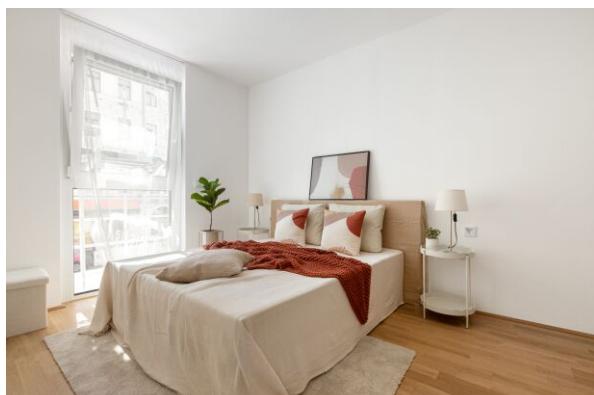
Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	295.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
		Provision:	10.620,00 € inkl. 20% USt.

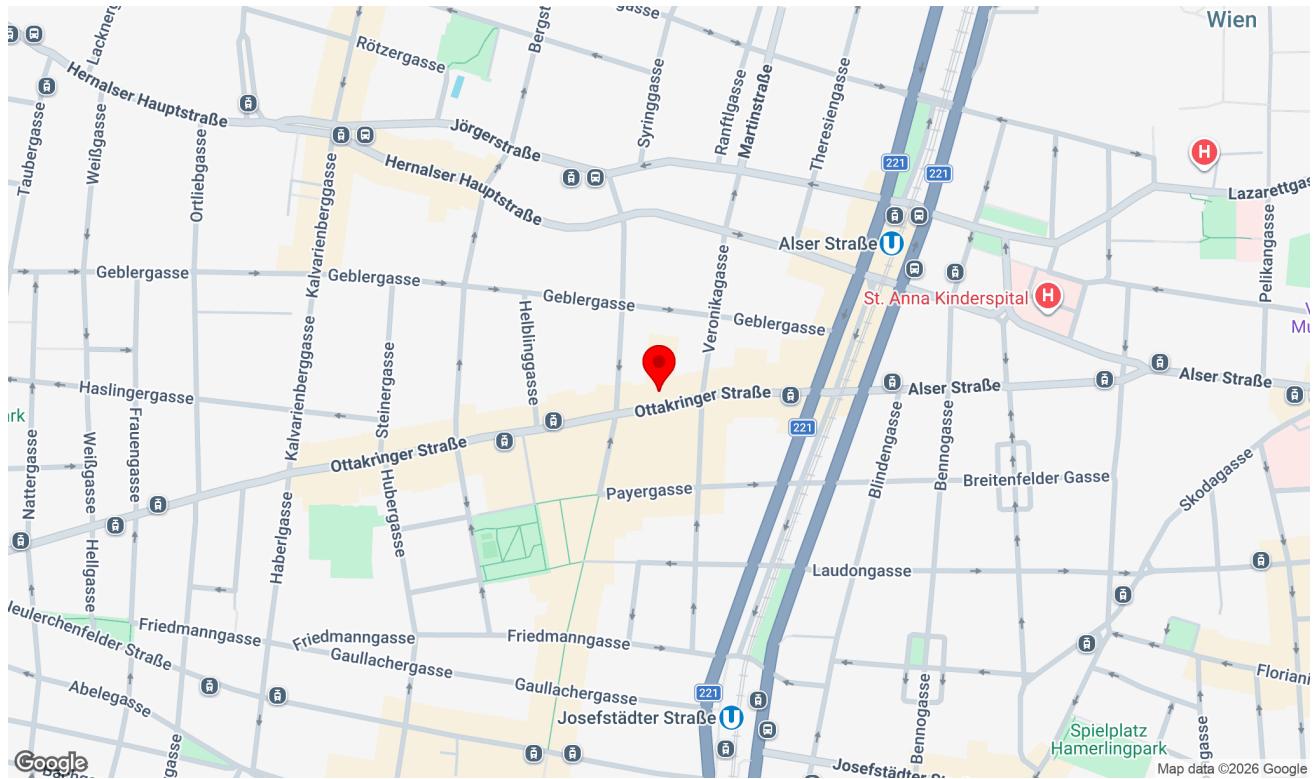
Weitere Fotos





Lage

Ottakringer Straße 26/1/22, 1170 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	175 m
Apotheke	300 m
Klinik	225 m
Krankenhaus	500 m

Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	175 m
Universität	925 m
Höhere Schule	700 m

Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	625 m

Sonstige

Geldautomat	175 m
Bank	175 m
Post	500 m
Polizei	275 m

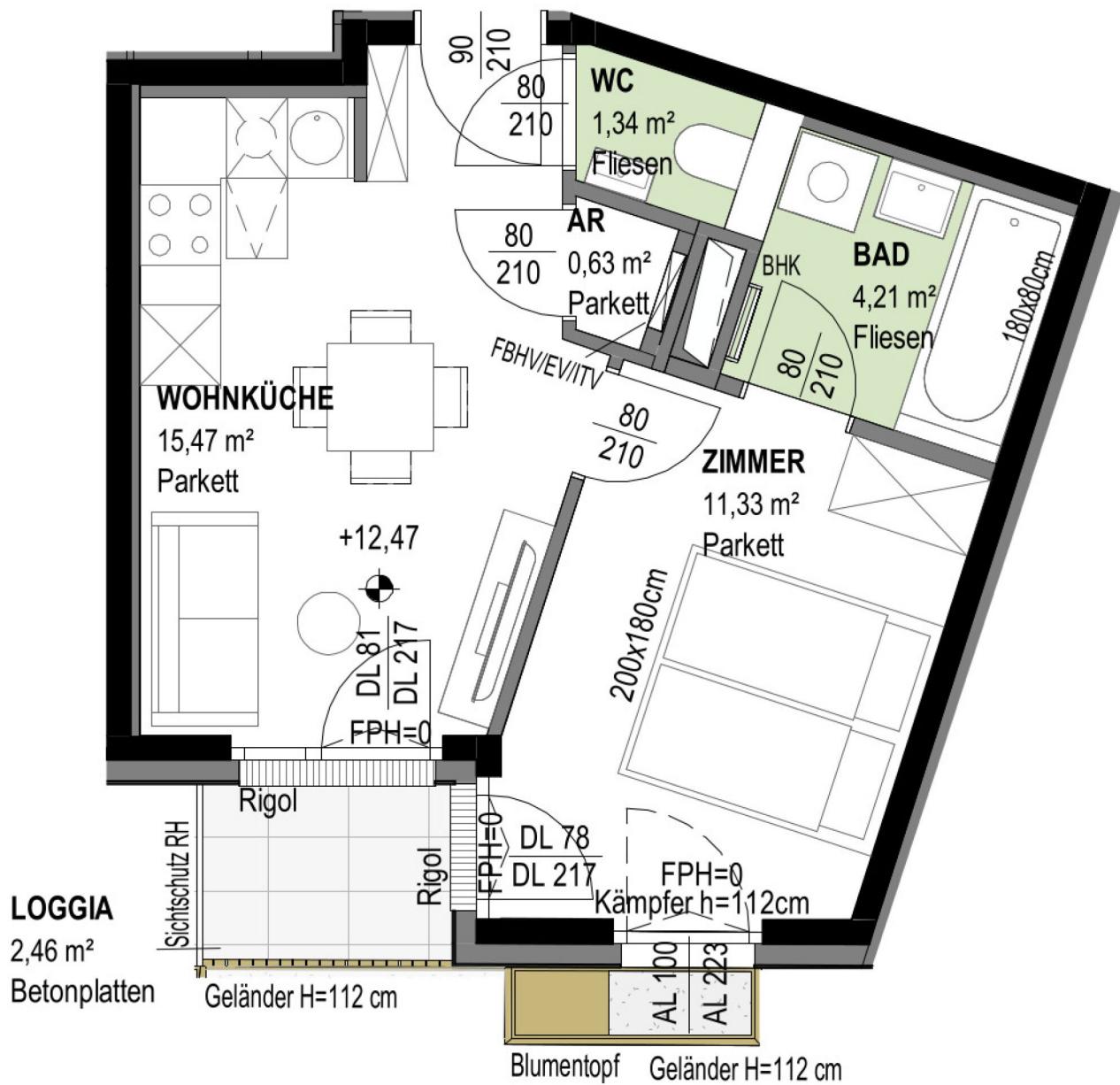
Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	325 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	350 m
Autobahnanschluss	3.300 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

TOP 22



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



Alexandra Wallner
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137 f. Abs.2 GewO, GISA Zahl: 13722784
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO