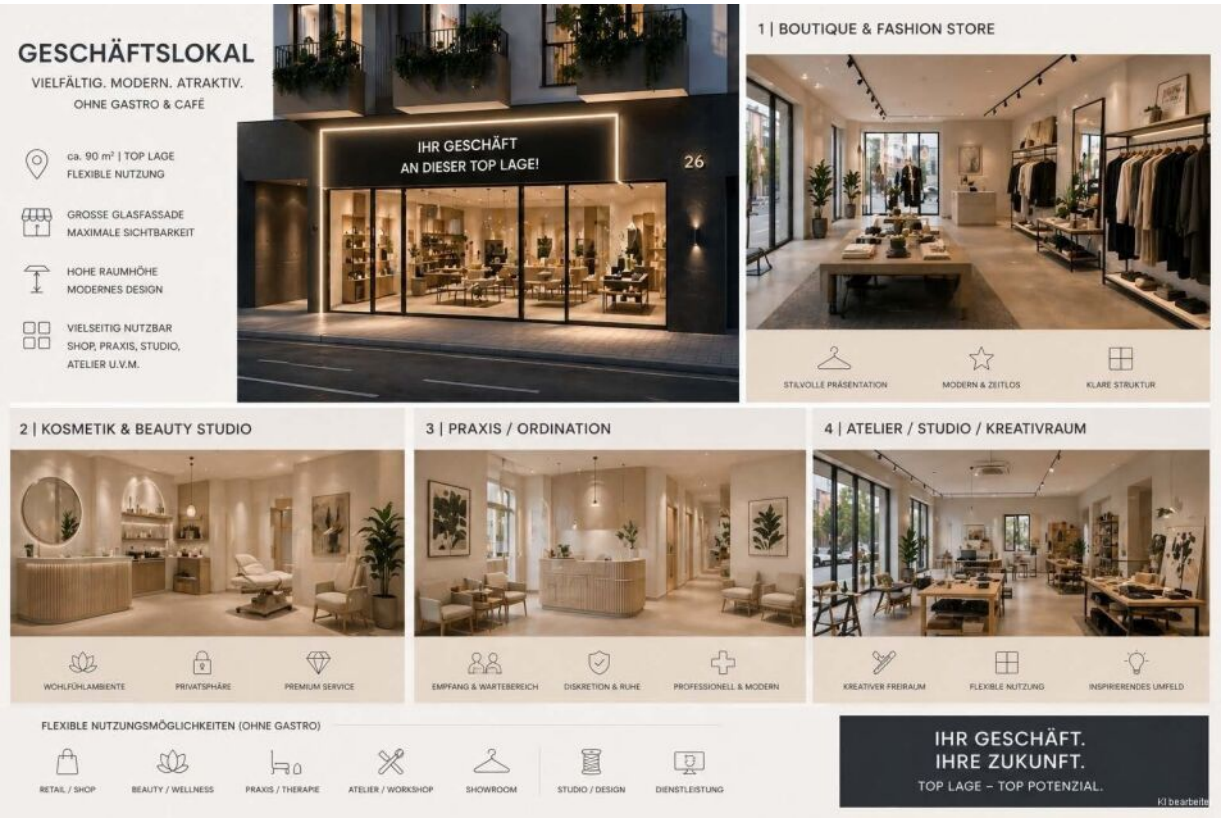
Ottakringer Straße 26/1/1, 1170 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 56782

Flexibel nutzbare Geschäftsfläche in frequentierter Lage auf der Ottakringer Straße Nähe U6-Station Alser Straße | Erstbezug| Inkl. einem Garagenstellplatz | Fernwärme | Nachhaltiges Bauprojekt



Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

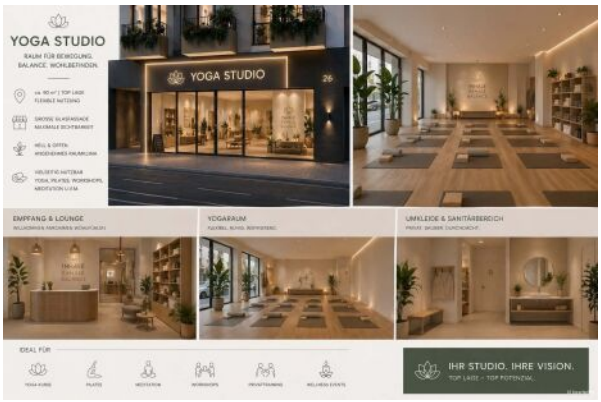
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

Flexibel nutzbare Geschäftsfläche in frequentierter Lage auf der Ottakringer Straße Nähe U6-Station Alser Straße | Erstbezug| Inkl. einem Garagenstellplatz | Fernwärme | Nachhaltiges Bauprojekt



Lage

Yppenmarkt | Brunnenmarkt | U6 (Alser Straße)

KURZ VOR FERTIGSTELLUNG - JETZT 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 **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**

Auf ca. **89 m² Nutzfläche** erwartet Sie eine **offen gestaltete Geschäftsfläche** mit einer **Raumhöhe** von bis zu ca. **3,14 Metern**, die ein **großzügiges und repräsentatives Ambiente** schafft. Der **Grundriss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** – von **Einzelhandel und Büro über Praxis, Studio oder Atelier** bis hin zu einem **modernen Showroom oder Dienstleistungsbetrieb**.

Besonders hervorzuheben ist die **großzügige Schaufensterfront**, die für eine **optimale Sichtbarkeit** und eine **ansprechende Präsentation Ihres Unternehmens sorgt**. Ergänzt wird das Angebot durch einen **Einlagerungsraum** im Keller sowie die **Vorbereitete Küchenanschlüsse in der Teeküche** und ein **WC**.

HIGHLIGHTS

- **Ca. 89 m² flexibel nutzbare Geschäftsfläche**
- **TG-Stellplatz im Kaufpreis inkludiert**
- **Zusätzlicher Einlagerungsraum** im Keller
- **Repräsentative Raumhöhe** von bis zu **ca. 3,14 m**
- **Traglast Bodenaufbau: 5 kN/m² (= 500 kg/m²)**
- **Großzügige Schaufensterfront** mit **ausgezeichneter Werbewirkung**
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**
- **ÖGNI-Gold-zertifiziertes Gebäude**
- **Hervorragende Sichtbarkeit** und **attraktive Frequenzlage**

MÖGLICHE NUTZUNGSKONZEPTE

- **Gesundheits- und Dienstleistungskonzepte**
- **Physiotherapie / Therapie**
- **Yoga-, Pilates- oder ähnliche Bewegungskonzepte**
- **Architektur- oder Planungsbüros**
- **Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen**

INFOS ZUR GESCHÄFTSFLÄCHE

- **NUTZFLÄCHE:** ca. 89,3 m²
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 2,9 m²
- **AUSRICHTUNG:** Südost
- **GESCHOSS:** EG

Die Übergabe der Geschäftsfläche erfolgt in belagsfertigem Zustand.

Keine Gastronomie!

Bezugsfertig: nach Vereinbarung

Betriebskosten folgend!

Kaufpreis Eigennutzer (GL) inkl. einem TG-Stellplatz: € 420.100,00

Kaufpreis (GL) Anleger netto inkl. einem TG-Stellplatz: € 357.600,00 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.

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

Nutzfläche:	ca. 89,47 m²
Kellerfläche:	ca. 2,96 m²
Etage:	EG
Zimmer:	1
WCs:	1
Keller:	1
Garagen:	1
Stellplätze:	1

Nutzungsart:	Gewerbe, Anlage
Belagsfertig:	Ja
Beziehbar:	ca. Q2/2026
Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026
Ausrichtung:	Südosten
Energieausweis	
Gültig bis:	16.03.2031
HWB:	B 31,1 kWh/m²a
fGEE:	A 0,73

Ausstattung

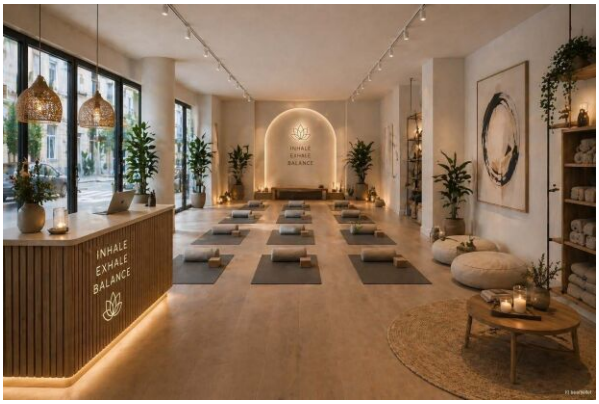
Boden:	Estrich
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Elektrik:	E-Ladestation für KFZ, Photovoltaik Anlage

WCs:	Toilette, Gäste-WC
Küche:	Teeküche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Kinderspielplatz, Paketempfangsbox
Serviceleistungen:	Hausverwaltung Smartphone App

Preisinformationen

Kaufpreis:	420.100,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
		Provision:	15.123,60 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

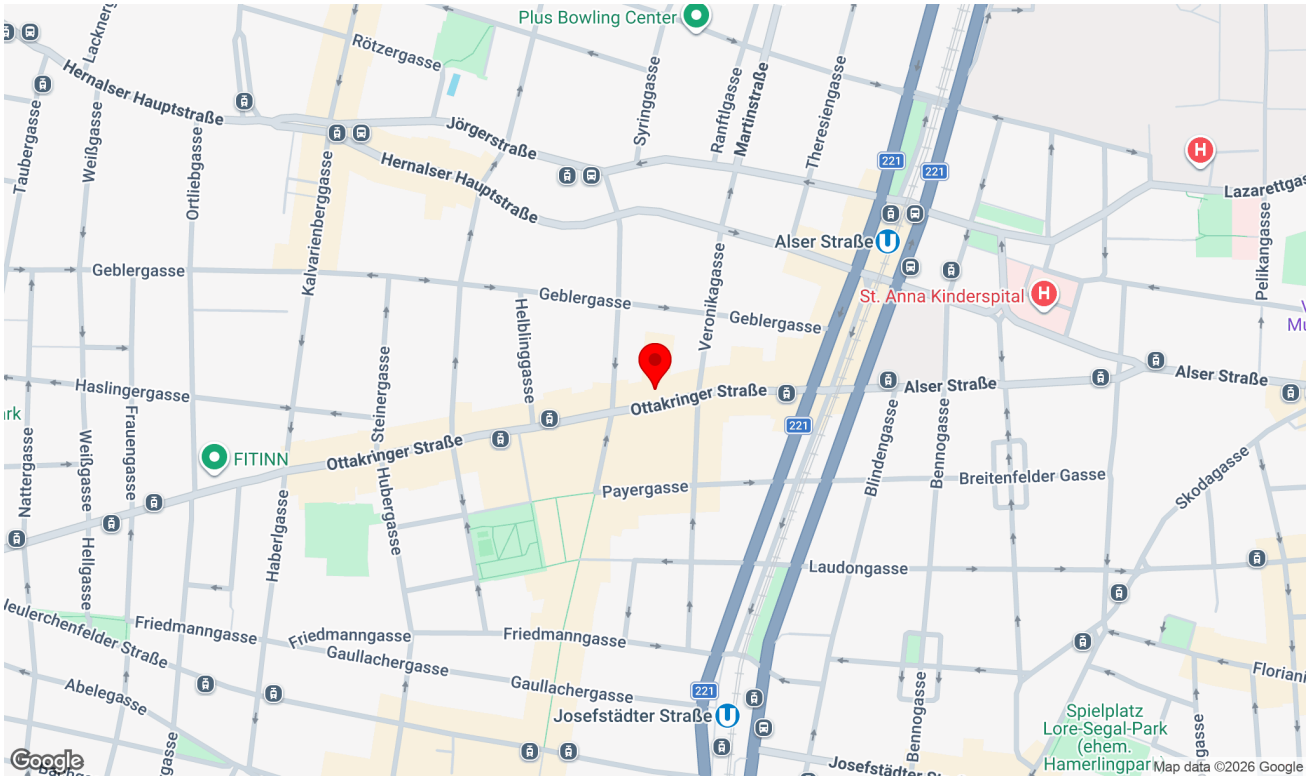
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Ottakringer Straße 26/1/1, 1170 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	625 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

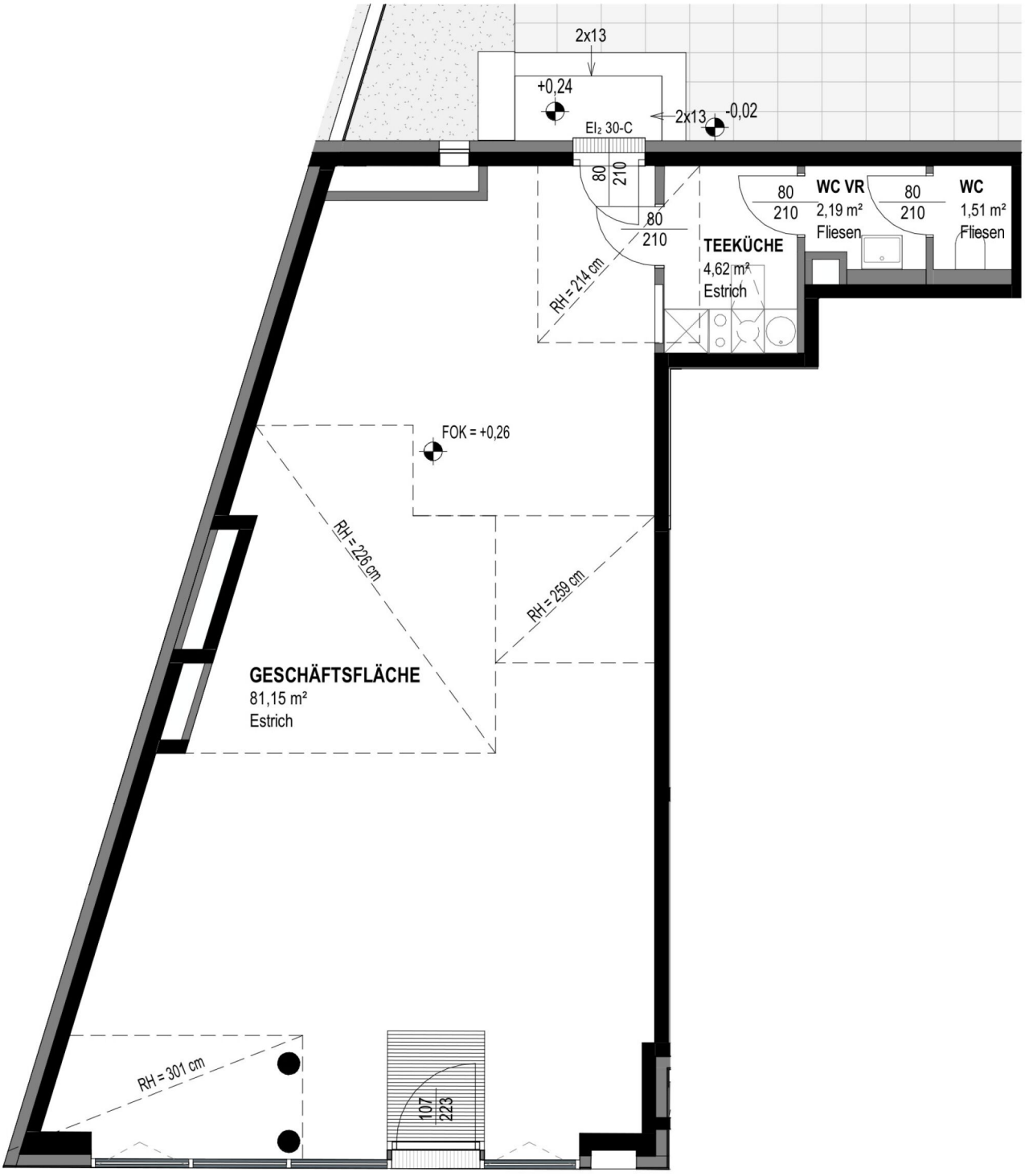
Schule	150 m
Kindergarten	175 m
Universität	350 m
Höhere Schule	700 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


2x13
+0,24
2x13
-0,02
EI₂ 30-C
80
210
80
210
WC VR
2,19 m²
Fliesen
80
210
WC
1,51 m²
Fliesen
TEEKÜCHE
4,62 m²
Estrich
RH = 214 cm
FOK = +0,26
RH = 226 cm
RH = 259 cm
GESCHÄFTSFLÄCHE
81,15 m²
Estrich
RH = 301 cm
107
223

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