

**Wie bei der besten Kaffeeernte: 16er-Melange bringt langfristigen Ertrag!**



IMG\_desc1

**Objektnummer: 83030**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Seeböckgasse                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 99,63 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 16,10 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,54                         |
| Kaufpreis:                    | 725.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien







# I6er Melange

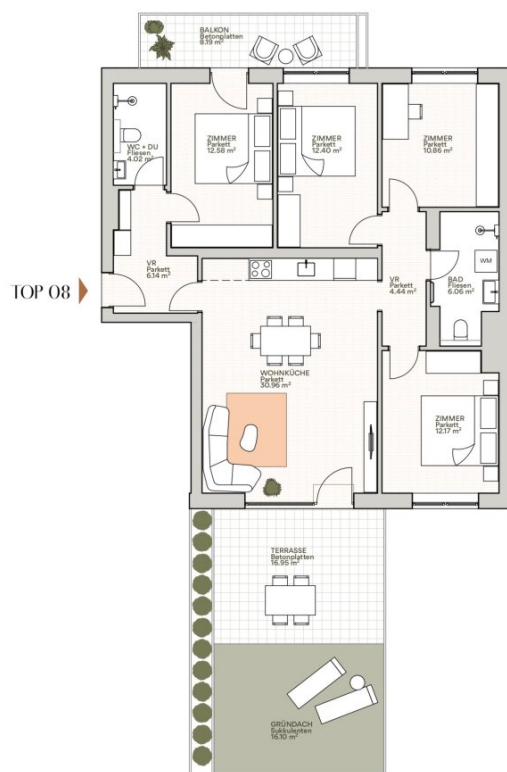
Seeböckgasse 39-41  
1160 Wien

## TOP 08 | 2. OG

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche | 99.63 m <sup>2</sup> |
| Balkon         | 8.19 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse       | 16.95 m <sup>2</sup> |
| Gründach       | 16.10 m <sup>2</sup> |



[www.16ermelange.at](http://www.16ermelange.at)



Die in der Plan­dar­stel­lung dar­ge­stell­te Möb­lier­ung ist sche­ma­tisch und dient aus­schlie­ß­lich zur il­lus­tra­tion. Diese Dar­stel­lun­gen sind un­ver­bind­liche Plan­kopie­en. Der Plan­ung und Aus­füh­rung sind Än­de­run­gen vor­be­halten. Es gilt die Bau- und Aus­stat­tungs­be­schrei­bung. Sämt­liche Maße ent­spre­chen dem Plan­stand Wohn­de­tail­plan.

A4 | R 1:125



# Objektbeschreibung

## **Das Projekt: Der perfekte Blend aus Tradition und Rendite**

Das Projekt "16er Melange" bietet eine einzigartige Investmentmöglichkeit in einem der dynamischsten Bezirke Wiens. Der 16. Bezirk, Ottakring, ist ein Stadtteil mit rasantem Entwicklungspotenzial, wachsender Infrastruktur und einer kontinuierlich steigenden Mietnachfrage. Hier treffen urbane Modernität und Wiener Tradition aufeinander – eine ideale Grundlage für ein profitables Vorsorge- und Anlageinvestment.

Dieses Bauprojekt verbindet hochwertige Architektur, effiziente Grundrisse und moderne Ausstattung mit einer Lage, die sich durch kulturelle Vielfalt und charmantes Wiener Flair auszeichnet. Die Umgebung garantiert stabile Mietrenditen, die durch die steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in diesem aufstrebenden Bezirk unterstützt werden.

## **Ihr Immobilieninvestment mit Aroma – 16er-Melange für nachhaltige Vorsorge**

Dieses Investmentprojekt setzt auf Premium-Qualität, die nicht nur Bewohner, sondern auch Anleger überzeugt. Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben – ein sofortiges Vermietungspotenzial ist garantiert.

- 23 Wohnungen mit durchdachten Grundrissen (2- bis 5-Zimmer)
- Ca. 700 m<sup>2</sup> Büroflächen, ideal für gewerbliche Vermietung
- Hoher Anteil an Freiflächen (Balkone, Terrassen, Eigengärten)
- Hauseigene Tiefgarage mit 15 Stellplätzen
- Gemeinschaftsgarten und zusätzliche Annehmlichkeiten wie Kinderspielraum

## **Wie feinsten Arabica – höchste Wohnqualität und exklusive Ausstattung für anspruchsvolle Investoren.**

Dieses Investmentprojekt setzt auf Premium-Qualität, die nicht nur Bewohner, sondern auch Anleger überzeugt. Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben – ein sofortiges Vermietungspotenzial ist garantiert.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Betriebskosten
- Fußbodenheizung und hochwertiger Sonnenschutz
- Attraktive Materialien wie Parkettböden und Feinsteinzeug

***"Wie bei einem erstklassigen Arabica-Kaffee, der durch feine Säure, volles Aroma und perfekte Röstung besticht, überzeugt die 16er-Melange mit hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Design und nachhaltigem Wohnkomfort."***

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 237.700,- bis EUR 852.500,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 16,00 bis EUR 18,50 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer**  
**Fertigstellung für Herbst 2026 geplant**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#).

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap