

**ERSTBEZUG U3 NÄHE | smarte Grundrisse | ERDWÄRME  
HEIZUNG & KÜHLUNG**



**Objektnummer: 92515**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Odoakergasse 25                         |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2026                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 36,28 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,66                          |
| Gesamtmiete                   | 840,00 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 685,64 €                                |
| Kaltmiete                     | 763,64 €                                |
| Betriebskosten:               | 78,00 €                                 |
| USt.:                         | 76,36 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße  
1010 Wien

T +43 1 512

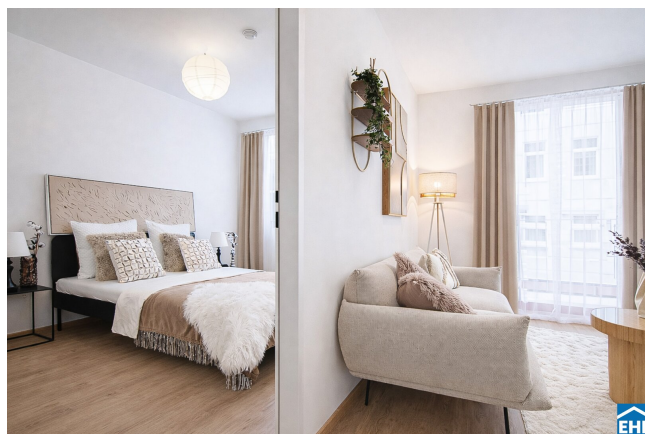
H +43 (664)

Gerne stehen  
Verfügung.

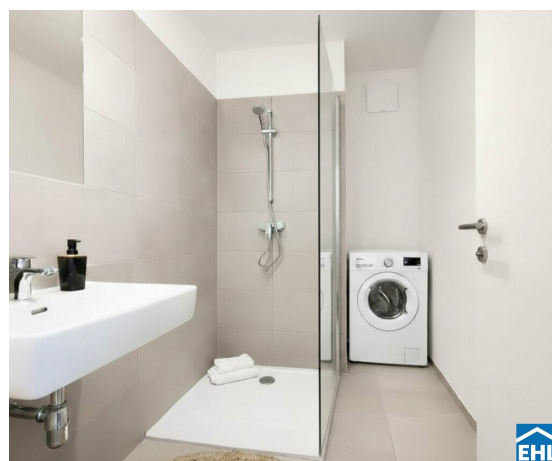










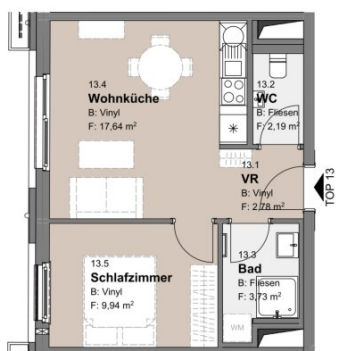




www.odo25.at

#### 1.OBERGESCHOSS/ TOP 13

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Wohnküche         | 17,64 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer 1    | 9,94 m <sup>2</sup>        |
| Bad               | 3,73 m <sup>2</sup>        |
| WC                | 2,19 m <sup>2</sup>        |
| VR                | 2,78 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche</b> | <b>36,28 m<sup>2</sup></b> |



0 5 m

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zu Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße



## Objektbeschreibung

Mit dem **ODO25** entsteht in der **Odoakergasse 25** im **16. Wiener Gemeindebezirk**, am Fuße des Wilhelminenbergs, ein modernes Wohnprojekt, das urbanes Lebensgefühl, zeitgemäße Architektur und nachhaltigen Wohnkomfort vereint. Die Wohnhausanlage richtet sich an Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen – von Singles über Paare bis hin zu Familien – und bietet Raum zum Ankommen, Entfalten und Wohlfühlen.

Das Projekt umfasst **61 hochwertige Mietwohnungen** sowie **eine** Atelier- bzw. Büroeinheit im Hofhaus. Die überwiegend **1,5-, 2- sowie 3-Zimmer-Wohnungen** mit Wohnflächen von ca. **30 bis 80 m²** überzeugen durch durchdachte, kompakte Grundrisse, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung. Großzügige bodentiefe Fenster, klare architektonische Linien und teilweise **private Freiflächen** wie Balkone, Loggien oder Terrassen schaffen ein angenehmes, urbanes Wohnambiente. Ergänzt wird das Angebot durch ausgewählte **Dach-Maisonetten**, die ein besonders exklusives Wohngefühl bieten.

ODO25 setzt auf ein **zukunftsorientiertes, nachhaltiges Gesamtkonzept** und strebt eine **ÖGNI-/DGNB-Gold-Zertifizierung** an.

### Das Projekt im Überblick

- 61 Mietwohnungen sowie 1 Büro- & Atelierfläche
- 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 30–80 m² Wohnfläche
- Teilweise private Freiflächen (Balkon, Loggia oder Terrasse)
- Fahrradabstellraum & Kinderspielraum
- Energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe, Erdwärmesonden und Bauteilaktivierung
- Begrünter Innenhof sowie Fassaden- und Dachbegrünung

### Ausstattung im Überblick

- Heizung und Kühlung über die Decke mittels Erdwärme
- Voll ausgestattete Küchen
- Vinylboden in Eichenoptik in den Wohnräumen
- Fliesen bzw. Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Kunststoff-Alu-Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz im Dachgeschoß
- Sicherheitstüren WK2/RC2
- Glasfaseranschluss



## Lage – Urbanes Leben mit Nähe zur Natur

ODO25 liegt im Herzen von **Ottakring** und verbindet urbane Infrastruktur mit naturnaher Erholung. Zahlreiche Grün- und Erholungsgebiete wie der **Wilhelminenberg**, die **Steinhofgründe** oder der **Kongresspark** befinden sich in kurzer Distanz und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Wiener Innenstadt hervorragend: Die **U3-Station „Ottakring“** ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in kurzer Zeit ins Stadtzentrum.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants sowie traditionelle Heurige befinden sich in unmittelbarer Umgebung. **Kindergärten sowie sämtliche Schultypen** sind ebenfalls rasch erreichbar.

## Verkehrsanbindung

- **Straßenbahn:** 2, 10, 33, 44 & 46
- **Bus:** 45A, 46A, 46B & N46
- **S-Bahn:** S45
- **U-Bahn:** U3 Ottakring (ca. 10 Gehminuten)

**Voraussichtliche Fertigstellung:** 01.07.2026

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

Den Wohnungen sind **keine Kellerabteile** zugeordnet.

Das Projekt befindet sich derzeit noch im Bau. Wir freuen uns über Ihre **Kontaktaufnahme per E-Mail**, um einen **Besichtigungstermin der Musterwohnung** zu vereinbaren!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <125m

Klinik <775m

Krankenhaus <275m

**Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <225m

Universität <1.600m

Höhere Schule <1.275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <325m

**Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <350m

Post <350m

Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <550m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <4.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap