

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



Objektnummer: 92537

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	930,00 €
Kaltmiete (netto)	767,45 €
Kaltmiete	845,45 €
Betriebskosten:	78,00 €
USt.:	84,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

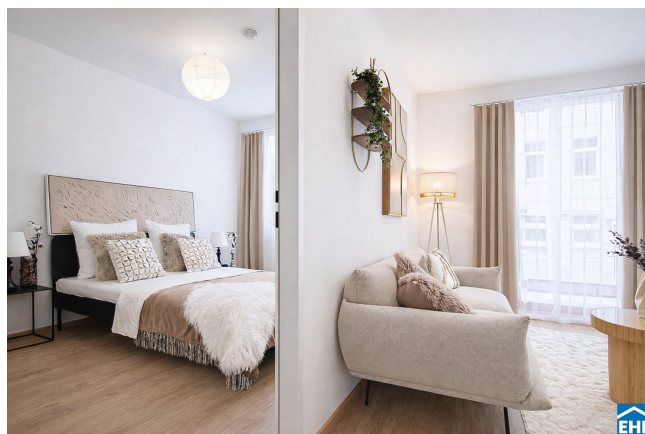
EHL Wohnen
Rathausstraße
1010 Wien

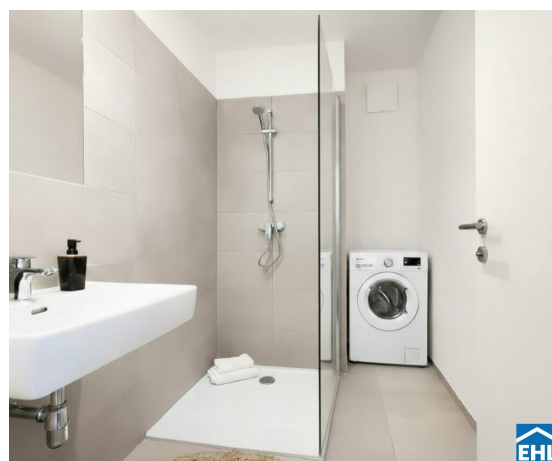
T +43 1 512
H +43 (664)

Gerne stehen
Verfügung.







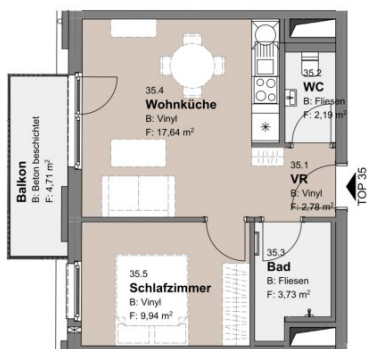




www.odo25.at

3.OBERGESCHOSS/ TOP 35

Wohnküche	17,64 m ²
Schlafzimmer 1	9,94 m ²
Bad	3,73 m ²
WC	2,19 m ²
VR	2,78 m ²
Wohnfläche	36,28 m²
Balkon	4,71 m ²
Gesamtfläche	40,99 m²



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