

## Nachhaltig und komfortabel leben in Ottakring



**Objektnummer: 78209**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ottakringer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 18,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,73
Kaufpreis:	799.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +431512769  
H +436645483

Gerne stehe ich  
Ihnen zur Verfügung.

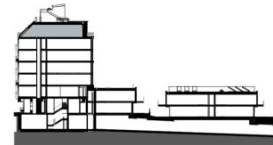
zur



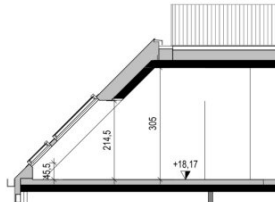




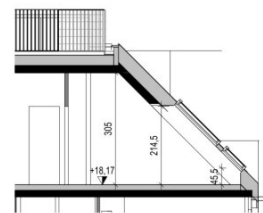
OTTAKRINGER STRASSE 26  
A-1170 Wien



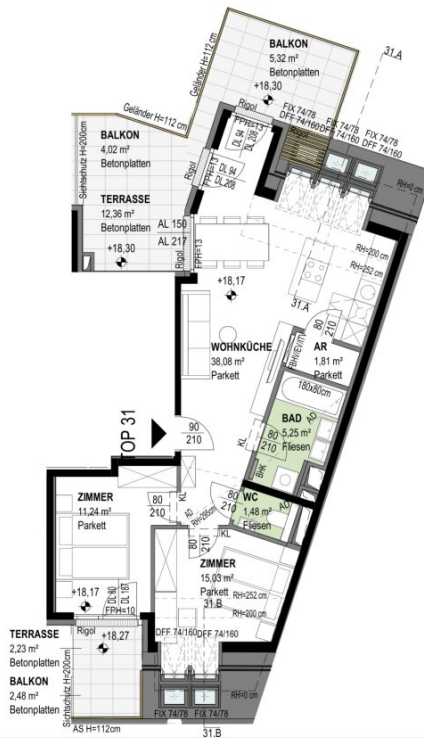
TOP 31	Stiege 1
2.DACHGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 72,89 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 11,82 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 14,59 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 28,37 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 2,02 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 305 cm
Raumhöhe bei AD	ca. 280 cm



Schnitt 31.A



Schnitt 31.B



F+P  
Architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und Sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD AR Abgehängte Decke  
AS Abstellsraum  
BHK Absturzsicherung  
DL Badheizkörper  
EV/ITV Dachflächenfenster  
FBHV Durchgangslichte  
VR Elektroverteiler/IT-Verteiler  
Fußbodenheizungsverteiler

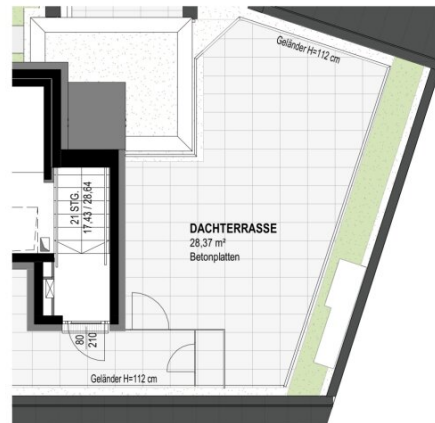
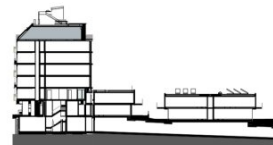
FPH H H  
OL OL  
RAR RAR  
RH RH  
SR SR  
VR VR

Fertigparapethöhe  
(s. auch Türschwelle)  
Höhe  
Oberlicht  
Regenfallrohr  
Raumhöhe  
Schrankraum  
Vorraum

0 1 2 5  
M 1:25 bei Ausdruck auf DIN A4 20.10.2025



OTTAKRINGER STRASSE 26  
A-1170 Wien



TOP 31	Stiege 1
2.DACHGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 72,89 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 11,82 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 14,59 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 28,37 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 2,02 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 305 cm
Raumhöhe bei AD	ca. 280 cm

F+P  
Architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und Sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BHK Badheizkörper  
DFF Dachflächenfenster  
DL Durchgangslichte  
EV/ ITV Elektroverteiler/ IT- Verteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

FPH H  
OL OL  
RAR RAR  
RH RH  
SR SR  
VR VR

Fertigparapethöhe (s.chem Türschwelle)  
Höhe  
Oberlicht  
Regenfallrohr  
Raumhöhe  
Schrankraum  
Vorraum

0 1 2 5  
M 100 bei Ausdruck auf DIN A4 20.10.2025



# Objektbeschreibung

## Ihr neues zu Hause in der Nähe des Yppenplatzes!

Im Herzen des 17. Bezirks entsteht ein modernes Wohnensemble mit 60 Eigentumswohnungen und einem Geschäftslokal, welches sich durch die ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und perfekte Lage auszeichnet. Geplant sind 2-4 Zimmer-Wohnungen mit ca. 33m<sup>2</sup>-121m<sup>2</sup>. Jeder Wohnung ist eine Freifläche zugeordnet. Ein Fassadenbegrünungskonzept und ein begrünter Innenhof setzen ein Zeichen für Nachhaltigkeit und stellen damit Lebensqualität in den Vordergrund. Diese Wohlfühloase verteilt sich über zwei Wohnhäuser und ein Townhouse und fügt sich perfekt in dieses urbane Grätzl ein.

Die Wohnungen sind perfekt geschnitten und bieten durch ihre nachhaltige Ausstattung und hervorragende Lage beste Voraussetzungen für ein modernes zu Hause!

### Fakten:

- 60 Eigentumswohnungen
- 30 Tiefgaragenplätze
- 2-4 Zimmer mit 33-121m<sup>2</sup> Wohnflächen
- Kleinkinderspielfeld
- Fahrradabstellraum
- Fassadenbegrünung und Innenhof-Ruheoase
- DGNB-Vorzertifikat in Gold

### Ausstattung:

- Eichenparkettboden
- Hochwertige Fliesen
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- E-Mobilität
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Photovoltaik am Dach
- Urban Gardening-Beete

Lage:

Diese Lage zeichnet sich durch den hippen Yppenplatz mit dem florierenden Brunnenmarkt aus. Kulturelle Vielfalt und das traditionelle Wien treffen hier einander und erschaffen eine einzigartige Atmosphäre. Restaurants, Bars, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Öffentliche Verkehrsmittel transportieren Sie in die Innenstadt aber an den grünen Rand Wiens.

- Straßenbahn: 43 und 44
- U-Bahn: U6

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [Homepage](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottakringer-strasse-26-1170-wien) unter <https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottakringer-strasse-26-1170-wien>

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck dieses Projekts in unserem [Video!](#)  
© WINEGG | JAMJAM

Fertigstellung: voraussichtlich Juni 2026  
**3% Kundenprovision!**

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 <250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m



**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap