

**Ihr grünes Refugium in der Stadt: Eigentumswohnungen  
mit Freiflächen**



**Objektnummer: 78239**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Veronikagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	898.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

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

T +431512769  
H +436645483

Gerne stehe ic  
Verfügung.

zur





EHL



EHL



## **VERKAUFSPLAN**

VERONIKAGASSE 31  
A-1170 Wien



TOP 20

2.DACHGESCHOSS

3 ZIMMER

ca. 97,28 m<sup>2</sup>

Dachterrasse  
Einlagerungsraum  
Raumbhöhe

### Raumhöhe bei AD

ca. 232 cm

Page 1

5

1

Einrichtungen nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und Sonstige Ausstattung laut gültigem Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohraußenmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich. Zusätzlich abgehängte Decken und Potrien 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	FPH
AR	Abstellraum	
AS	Absturzsicherung	H
BHK	Badheizkörper	OL
DFF	Dachflächenfenster	RAR
DL	Durchganglichte	RH
EV/ITV	Elektroverteiler / IT-Verteiler	SR
FBHV	Fußbödenheizungsverteiler	VR

Fertigparapethöhe  
(+3cm Türschwelle)

M 100 bei Ausdruck auf DIN A

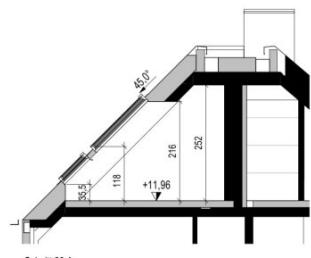
20.10.2025

F+P  
Architekten

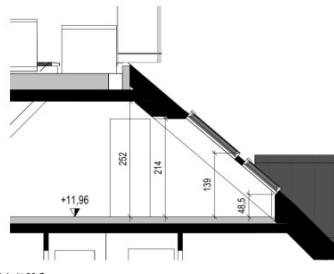
The logo consists of a blue square containing the letters "EHL" in white. Above the square is a stylized "Z" shape.

## VERKAUFSPLAN

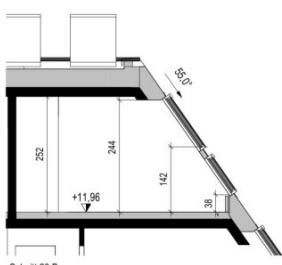
**VERONIKAGASSE 31**  
A-1170 Wien



Schnitt 20.A



Schnitt 20.C



Schnitt 20.B



Veronikagasse 31



### TOP 20

**2.DACHGESCHOSS**

**3 ZIMMER**

Wohnnutzfläche

ca. 97,28 m<sup>2</sup>

Dachterrasse

ca. 7,18 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum

ca. 1,40 m<sup>2</sup>

Raumhöhe

ca. 252 cm

Raumhöhe bei AD

ca. 222 cm

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

FPH  
H Höhe  
OL Oberfläche  
RAR Regenfallrohr  
RH Rückwand  
SR Schrankraum  
VR Vorräume

Fertigparapethöhe  
(+5cm Türschwelle)

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 Wohlfühlöase 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
- Kleinkinderspielplatz
- 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](#) unter  
<https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/ottagkringer-strasse-26-1170-wien>

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

Fertigstellung: voraussichtlich Februar 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 <250m  
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 <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap