

## **Exklusives Wohnen in Ottakring – Top Lage und hochwertige Ausstattung**



**Objektnummer: 78226**

**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:                   | 32,79 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 265.500,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-422

H +43 664 881

Gerne stehe ich  
Verfügung.

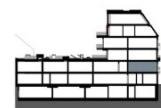
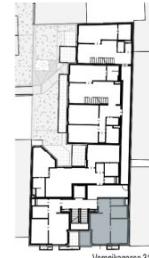
zur





## VERKAUFSPLAN

VERONIKAGASSE 31  
A-1170 Wien



### TOP 07

| 1. OBERGESCHOSS                  | 2 ZIMMER   |
|----------------------------------|--|
| Wohnnutzfläche<br>(inkl. Loggia) | ca. 32,79 m <sup>2</sup><br>ca. 36,08 m <sup>2</sup> |
| Loggia                           | ca. 3,30 m <sup>2</sup>                              |
| Einlagerungsraum                 | ca. 2,32 m <sup>2</sup>                              |
| Raumhöhe                         | ca. 252 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 Potenzen nach vorrätig! Weitere Veränderung 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 Durchgangslüftung  
EV/ ITV Elektroverteiler/ IT-Verteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

FPH Abstellraum  
OL Oberfläche  
RAR Regenfallrohr  
PR Raumhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorräum

Fertiggaragedeckenhöhe  
(ohne Fassadenhöhe)

H Höhe  
OL Oberfläche  
RAR Regenfallrohr  
PR Raumhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorräum

0 1 2 5



M 100 bei Ausdruck auf DIN A4 01.10.2024

# 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 Wohlfühlloase 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 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 <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