

**Investieren Sie in Ottakring: Ihre Zukunft im 17. Bezirk**



**Objektnummer: 78359**

**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:	821.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +431512769  
H +43664 83 7

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

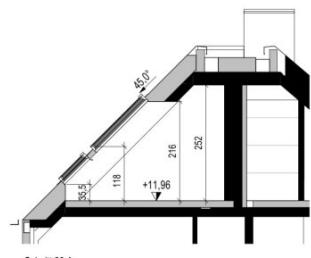
20.10.2025

F+P  
Architekten

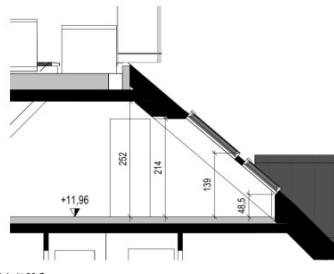
The logo consists of a blue house-like shape containing the letters "EHL". Above the house is a stylized "Z" and a circle.

## VERKAUFSPLAN

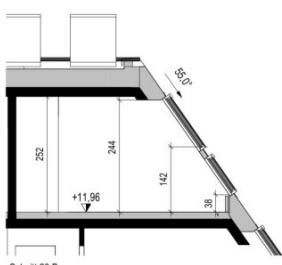
**VERONIKAGASSE 31**  
A-1170 Wien



Schnitt 20.A



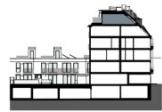
Schnitt 20.C



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

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 Holzbretter erhöhen die Raumhöhe (nur bei Veränderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (+3cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	H	Höhe
AS	Absturzsicherung	OL	Oberfläche
BHK	Badheizkörper	RAR	Regenfallrohr
DFF	Dachflächenfenster	RH	Rohrfläche
DR	Durchgang	SR	Schrankraum
EV / ITV	Elektroverteiler / IT-Verteiler	VR	Vorraum
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler		

0      1      2      5

M 100 bei Ausdruck auf DIN A4

ca. 7,18 m<sup>2</sup>  
ca. 1,40 m<sup>2</sup>  
ca. 252 cm  
ca. 222 cm



# Objektbeschreibung

## Perfekte Vorsorgewohnungen im beliebten Ottakring!

### Investition in Ihre Zukunft!

Entdecken Sie eine einmalige Investmentmöglichkeit im Herzen des 17. Bezirks. Es entsteht ein modernes Wohnensemble, das sich durch ideale Vermietbarkeit und steigende Renditen auszeichnet. Diese Anlageobjekte vereinen moderne Architektur, Nachhaltigkeit und perfekte Anbindungen.

### Das Projekt

Wohnen im Einklang mit besonderen Werten – umweltbewusst, hochwertig, nachhaltig, mit ansprechender Architektur. Die modernen Wohnungen sind perfekt geschnitten und bieten durch ihre nachhaltige Ausstattung und Lage beste Voraussetzungen für eine langfristige Wertsteigerung sowie hervorragende Vermietbarkeit.

- **Wohneinheiten:** 60 hochwertig ausgestattete Anlegerwohnungen
- **Geschäftsfläche:** ca. 90 m<sup>2</sup> für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- **Wohnungsgrößen:** von 2 bis 4 Zimmern, mit Wohnflächen zwischen ca. 32 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup>
- **Freiflächen:** Die Wohnungen verfügen über großzügige Gärten, Balkone, Loggien und Dachterrassen
- **Nachhaltigkeit:** Begrünte Fassaden und ein wunderschöner Innenhof bieten ein grünes Ambiente mitten in der Stadt

### Ausstattung

- **Edle Materialien:** Hochwertige Eichenparkettböden und stilvolle Markenfliesen
- **Komfort:** Fußbodenheizung, betrieben durch Fernwärme, und elektrische Raffstores für optimalen Sonnenschutz
- **Klimatisierung:** In den Dachgeschoßwohnungen sorgen moderne Klimaanlagen für angenehme Temperaturen
- **E-Mobilität:** Vorbereitet für die Zukunft mit Tiefgaragenstellplätzen und Ladeinfrastruktur
- **Nachhaltigkeit:** Photovoltaikanlage am Dach
- **Zusätzliche Highlights:** Kleinkinderspielplatz sowie Urban Gardening Beete

## **Top Standortvorteile**

- **Optimale Anbindung:** Hervorragende Verkehrsanbindungen bietet einen Zugang zu allen wichtigen Punkten der Stadt
- **Grätzl-Atmosphäre:** Das Viertel besticht durch seine lebendige und gleichzeitig entspannte Nachbarschaft
- **Schnell im Grünen:** In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

## **Fazit**

In Ottakring möchte man eine Vorsorgewohnung besitzen! – mit besten Renditenaussichten, optimaler Vermietbarkeit – in einem Bezirk in dem Grätzl-Atmosphäre gelebt wird. Dieses Neubauprojekt ist eine ideale Gelegenheit für Anleger, die auf der Suche nach sicheren und rentablen Immobilieninvestitionen sind. Nutzen Sie die Chance, in eine zukunftsweisende Immobilie zu investieren.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 238.000,- bis EUR 898.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 14,75 bis EUR 17,75 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision!**

**Fertigstellung: voraussichtlich Februar 2026**

© WINEGG | JAMJAM

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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

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

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