

OTTAKRINGER STRASSE 26

1170 WIEN

PROVISIONSFREI
BIS
31.10.2024

OTTAKRINGER STRASSE 26

NACHHALTIGES WOHNEN BEIM YPPENPLATZ
[OTTAKRINGERSTRASSE26.AT](https://ottakringerstrasse26.at)

DGNB



1998

Seit über 25 Jahren
erfolgreich am Markt

187

Erfolgreich realisierte
Immobilienprojekte

1760

Wohnungen aktuell
in Entwicklung

42

Neue Projekte
in Entwicklung

BLEIBENDE WERTE FÜR GENERATIONEN

WERTSCHÖPFUNG MIT SUBSTANZ

Wir sind Investor, Projektentwickler, qualitätsbewusster Bauträger und Makler. Seit 1998 konzipieren, revitalisieren und vermitteln wir hochklassige Immobilien in Bestlagen und schaffen damit bleibende Werte für Generationen. In Österreich und darüber hinaus.

UNSERE KERNGESCHÄFTE IM ÜBERBLICK

SPEZIALISIERT AUF

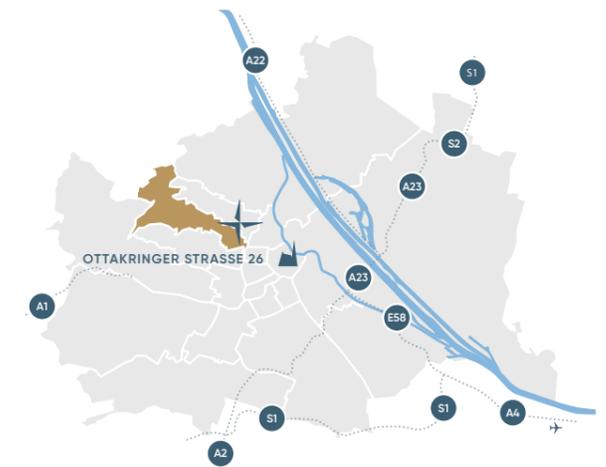
ZINSHÄUSER / ALTBAU
BAUTRÄGER / NEUBAU
IMMOBILIEN / VERMITTLUNG
LIEGENSCHAFTSANKAUF
LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

Wer langfristig investieren möchte, ist bei uns richtig.
Denn WINEGG-Immobilien gewinnen an Wert und haben Zukunft.

WINEGG.AT

OTTAKRINGER STRASSE 26

1170 WIEN



URBANE CHARME TRIFFT AUF PURE LEBENSFREUDE

Inmitten des 17. Bezirks entsteht ein Wohnensemble, das moderne Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. In der Ottakringer Straße 26 / Veronikagasse 31 bieten 60 Eigentumswohnungen verteilt auf 2 Wohnhäuser und 1 Townhouse einen Ort für zukunftsweisendes Wohnen. Das Wohnprojekt zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur, eine hochwertige Ausstattung und eine einmalige Lage aus. Mit einem begrünten Innenhof und nachhaltigen Energielösungen wird ein Zeichen für Nachhaltigkeit gesetzt. Das Grätzl präsentiert sich als offen und urban mit vielfältigen Möglichkeiten für alle, die nach einem aufregenden und gleichzeitig entspannten Wohnstandort streben.

60 Eigentumswohnungen

1 Geschäftsfläche mit ca. 90 m²

2 bis 5 Zimmer mit Wohnflächen von ca. 33 bis 121 m²

Vielfältige Grundrissvarianten

Gärten, Balkone, Loggien, Dachterrassen

Kleinkinderspielplatz und Fahrradabstellraum

Fassadenbegrünung | Innenhof-Ruheoase

30 Tiefgaragenstellplätze

HWB Ottakringer Straße: **B** 31,1 kWh/m²a, f_{GEE} 0,73

HWB Veronikagasse: **B** 33,2 kWh/m²a, f_{GEE} 0,72



STRASSENANSICHT VERONIKAGASSE 31

QUALITATIVE AUSSTATTUNG

UNVERGLEICHLICHES WOHNGEFÜHL

Die sorgfältig geplanten Eigentumswohnungen bieten mit ihren vielfältigen Grundrissen und Wohnungsgrößen für jede Lebensphase die ideale Wohnlösung. Als 2- bis 5-Zimmerwohnungen sind die Einheiten perfekt auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt. Ein behagliches Wohnambiente wird durch die edlen Eichenparkettböden und die hochwertige Sanitärausstattung in den Bädern geschaffen. Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt bequem durch die mit Fernwärme versorgte Fußbodenheizung sowie durch elektrisch steuerbare Raffstores oder Rollläden. In den Dachgeschosswohnungen sorgen installierte Klimaanlage zusätzlich dafür, dass es auch im Sommer angenehm kühl bleibt. Zudem produziert

Eichenparkettböden

Stilvolle Markenfliesen

Außenliegender elektrischer Sonnenschutz

Klimaanlage im DG

Gegensprechanlage über Handy-App

E-Mobilität

Fußbodenheizung mittels Fernwärme

Photovoltaikanlage am Dach

Urban-Gardening-Beete



VER31 TOP 12 WOHNKÜCHE



OTT26 TOP 9 BAD

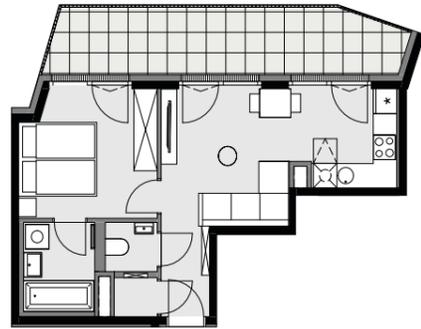
Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Ausstattung



eine Photovoltaik-Anlage am Dach der Gebäude umweltfreundlichen Strom. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene private Freifläche, die die Wohnräume nach außen erweitert und einen idealen Rückzugsort für Erholung und Entspannung bietet. Diese eröffnet entweder einen beeindruckenden Blick auf die lebhaftere Umgebung oder auf den ruhigen, begrünten Innenhof. Als Gemeinschaftsbereich für alle Bewohner konzipiert, dient dieser als grüne Oase der Ruhe, fernab des städtischen Trubels. Schattige Plätze, Urban-Gardening-Beete sowie ein liebevoll gestalteter Kleinkinderspielplatz laden zum Verweilen ein.

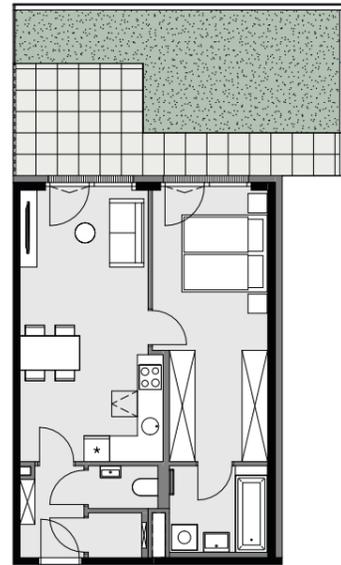
Besonderen Komfort versprechen die Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage, die alle Voraussetzungen für E-Mobilität bieten. Für zusätzlichen Stauraum sorgen Einlagerungsräume sowie ein Fahrradabstellraum. Eine Paketboxenanlage erleichtert das Empfangen von Paketen, auch wenn Sie nicht zu Hause sind. Außerdem erhalten Sie durch das innovative Puck-Board wichtige Informationen und können mit der Hausverwaltung direkt in Kontakt treten.

WOHNUNGEN MIT BEDACHT GEPLANT



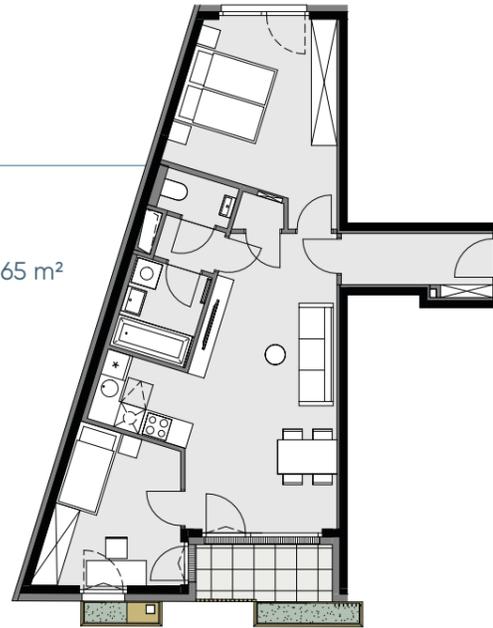
Top 20
OTT26

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 38 m²
Balkon ca. 15 m²



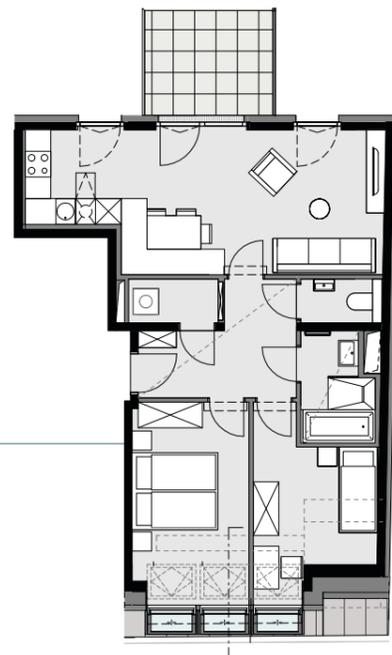
Top 3
TOWNHOUSE

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 47 m²
Garten ca. 18 m²
Gartenterrasse ca. 13 m²



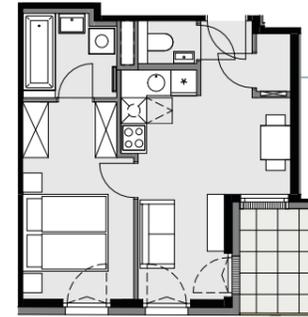
Top 14
OTT26

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 65 m²
Loggia ca. 5 m²



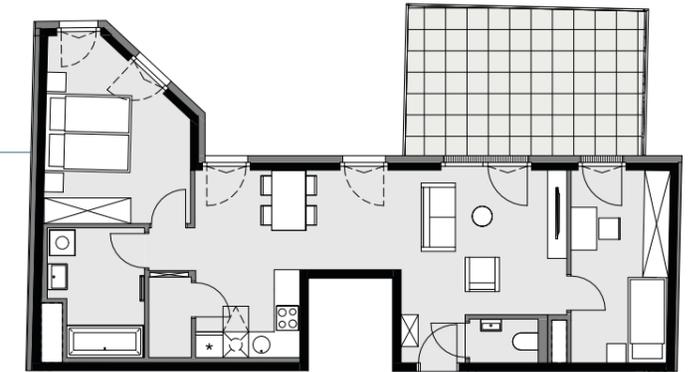
Top 19
VER31

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 69 m²
Terrasse ca. 3 m²
Balkon ca. 5 m²



Top 32
OTT26

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 35 m²
Balkon ca. 3 m²
Terrasse ca. 2 m²
Dachterrasse ca. 19 m²



Top 12
VER31

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 66 m²
Terrasse ca. 20 m²



Ottakringer Straße 26
(Stiege 1)

Veronikagasse 31

Townhouse
(Stiege 2)



OTT26 STIEGE 2 | TOWNHOUSE TOP 2

VORSORGE FÜR IHRE ZUKUNFT

WERTSTEIGERENDE INVESTITIONEN

Wir helfen Ihnen, in eine bessere Zukunft zu investieren und bleibende Werte für die nächsten Generationen zu schaffen. Durch unsere langjährige Erfahrung und hervorragende Marktkennntnis führen wir Sie Schritt für Schritt zu Ihrem optimalen Wohninvestment.

2023 WURDE IN WIEN DIE
2-MILLIONEN-
EINWOHNERGRENZE ÜBERSCHRITTEN

OPTIONALE DIENSTLEISTUNGEN

- **Erstvermietung bzw. Folgebermietungen**
- **Steuerrechtliche Beratung und Abwicklung**
- **Erstellung von nachhaltigen Mietverträgen**
- **Mieterverrechnung**

NACHHALTIGKEIT DURCH QUALITÄT

ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN & WOHNEN

Auch bei diesem Projekt stehen die Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum, das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner und die Wertsteigerung der Immobilie im Mittelpunkt. Neben der Optimierung der Nutzungsdauer achtet WINEGG bei der Projektrealisierung auf die Minimierung des Verbrauchs von Energie und natürlichen Ressourcen. Zudem erhielt dieses Projekt bereits eine unabhängige DGNB Gold Zertifizierung, weiters wird eine EU-Taxonomie-Verifikation angestrebt.

UNSERE STANDARDS

- **Ökologische Qualität**
- **Ökonomische Qualität**
- **Soziokulturelle Qualität**
- **Funktionale Qualität**
- **Technische Qualität**
- **Prozessqualität**
- **Standortqualität**

URBANITÄT

TRIFFT AUF GEMÜTLICHKEIT

LEBENDIGE STADTKULTUR IM PULSIERENDEN BRUNNENMARKTVIERTEL

Das Grätzl rund um den Yppenplatz mit dem beliebten Brunnenmarkt ist so bunt wie kein anderes in Wien. Hier treffen Wiener Urigkeit und kulturelle Vielfalt direkt aufeinander. Diese besondere Mischung macht diesen Ort so einzigartig. Wohnen zwischen der belebten Innenstadt und dem idyllischen Wienerwald bedeutet, das Beste aus beiden Welten zu genießen – Ruhe und unbegrenzte Möglichkeiten in einer der gefragtesten Lagen Wiens. Diese unvergleichliche Lage gewährt Ihnen eine exzellente Mobilität: Mit der Straßenbahnlinie 44 erreichen Sie das Stadtzentrum mit seinen historischen Gebäuden und

2 Gehminuten zur Linie 44

4 Gehminuten zum Yppenplatz

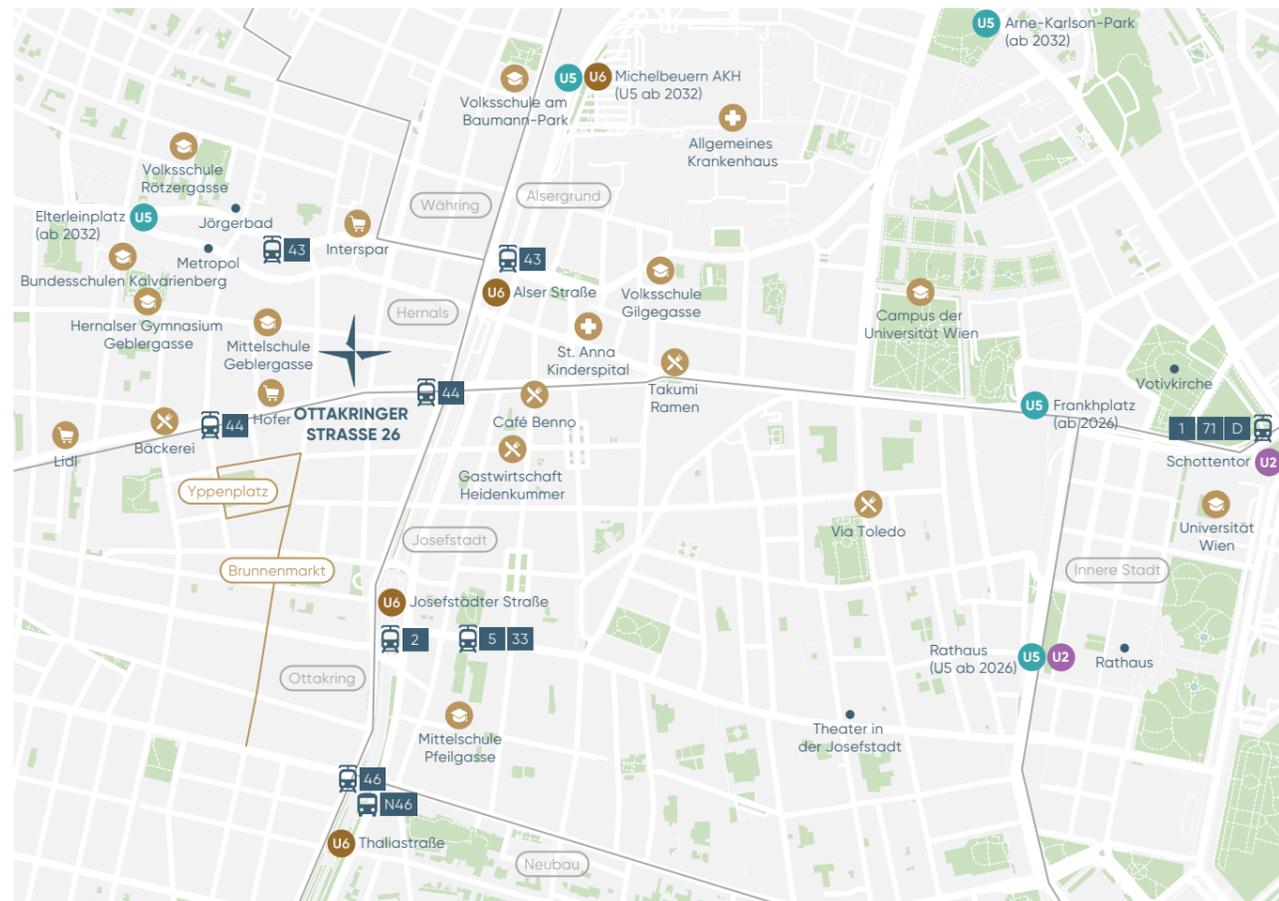
5 Gehminuten zur Linie 43 & U6

5 Gehminuten zum Brunnenmarkt

7 Fahrminuten zum AKH

10 Fahrminuten in die Innenstadt

11 Fahrminuten zum Westbahnhof



der prachtvollen Ringstraße in nur 10 Minuten. Die U-Bahnlinie U6 bildet eine wichtige Verbindung und erschließt zentrale Punkte der Stadt. Ab 2032 wird Sie die neue U-Bahnlinie U5 ab Elterleinplatz noch schneller zum Rathaus und Karlsplatz führen, was die Anbindung und Attraktivität von Hernals weiter steigert.

Direkt vor Ihrer Haustür erwartet Sie ein kulinarisches Paradies: In nächster Nähe befindet sich der trendige Yppenplatz, der Feinschmeckern eine unendliche Auswahl an Delikatessen bietet. Umgeben von vielfältigen Cafés und Restaurants, die

sowohl traditionelle als auch innovative Gerichte servieren, finden Sie für jeden Anlass und Gusto das Richtige. Ein besonderes Highlight ist das Frühstück im Café AnDo, das orientalische und österreichische Gaumenfreuden gekonnt miteinander verbindet und mit seinem außergewöhnlichen Geschmackserlebnis begeistert. Ergänzend zu den schmackhaften Genüssen bietet die Umgebung ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot. Das Jörgerbad besticht durch seine beeindruckende Architektur, während das Wiener Metropal mit einem vielseitigen und ansprechenden Kultur- und Musikprogramm aufwartet.

ENTDECKUNGSREICHES YPPENPLATZVIERTEL



ESSEN AUS ALLER WELT

Rund um den Yppenplatz und in den angrenzenden Gebieten reiht sich eine bunte Mischung aus Cafés, Restaurants und traditionellen Wiener Beisln. In diesen Lokalen zeigt sich der kulturelle Reichtum des Grätzls in den vielseitigen Speiseangeboten, die unterschiedlichste Geschmacksrichtungen und Einflüsse vereinen. Beispielsweise serviert das Mani am Yppenplatz modern inspirierte orientalische Speisen.

BRUNNENMARKT

Der Brunnenmarkt steht als einzigartiger Hotspot für kulinarische Vielfalt und Aromen, die darauf warten, erkundet zu werden. Die zahlreichen Marktstände locken mit einem breiten Angebot an Köstlichkeiten und qualitativ hochwertigen Produkten, die von frischem Gemüse über verschiedenste Käsesorten bis hin zu Fisch und Fleisch reichen. Die kulturelle Diversität findet ihren Ausdruck in der reichen Auswahl an Speisen wieder, die Genusserlebnisse in all ihren Facetten präsentieren.

Öffnungszeiten: Mo–Sa von 6–21 Uhr



JÖRGERBAD

Das Jörgerbad, ein Paradies für Schwimmbegeisterte, besticht durch seine wunderschöne Architektur. Die verglaste Decke des Jörgerbades öffnet den Blick auf den Himmel, wodurch das Gefühl entsteht, im Freien zu schwimmen. Als ältestes Bad Wiens bietet das Jörgerbad nicht nur Schwimmvergnügen, sondern verfügt auch über eine Sauna.

Öffnungszeiten: Di–So von 8–18 Uhr

WIENER METROPOL

Das Wiener Metropol, ein etabliertes Traditionshaus, ist seit über 25 Jahren ein fester Bestandteil der Wiener Kulturszene. Mit seiner abwechslungsreichen Mischung aus Theater, Musical und Konzerten begeistert es Besucher aller Generationen. Ein besonderes Highlight ist die nach drei Seiten offene Bühne, die für die Zuschauer neue Perspektiven auf das Gespielte ermöglicht.

Veranstaltungen an ausgewählten Terminen ab 20 Uhr



DIE GRÖSSTE
KUNST IST
ES, INMITTEN
DER STADT
EINEN ORT ZU
ERSCHAFFEN,
WO DIE SEELE
FREI ATMEN
UND SICH
ENTFALTEN
KANN.



OTTAKRINGER STRASSE 26

1170 WIEN



OTTAKRINGERSTRASSE26.AT

VERKAUF DURCH



WINEGG Makler GmbH
Herrengasse 1–3
1010 Wien

+43 1 315 72 80

verkauf@ottakringerstrasse26.at
winegg.at

EIN PROJEKT DER



WINEGG

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Rechtsanwalt Mag. Dr. Alfred Pressl, Hetzgasse 45, 1030 Wien. Die Kosten betragen 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der PARES vier GmbH & Co KG, ein Unternehmen der WINEGG-Gruppe. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 04 Mensch: iStockphoto/; S. 11 Freunde: iStockphoto/fladendron; S. 12 Markt: iStockphoto/Nikada; Essen: unsplash/Edgar Castrejon; S. 13 Hallenbad: Wikipedia/Erich J. Schimek; Metropol: Stefan Kronegger. Map: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org – Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation. Stand: Mai 2024. Druck: Agentur Prokop KG. Design und Visualisierungen by JAMJAM.