

MHO - Musikhaus Ottakring

Hochwertige Neubauwohnungen mit klaren und harmonischen Grundrissen

Lindauergasse 17 | A-1160 Wien



Hausansicht

Rustler Immobilienreuehand GmbH

Wien | Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien | T: +43-1-894 97 49 | F: +43-1-894 97 49 900

Mödling | Hauptstraße 36 | A-2340 Mödling | T: +43-2236-908 100 | F: +43-2236-908 100 900

Linz | Gruberstraße 6 | A-4020 Linz | T: +43-732-908 180-0 | F: +43-732-908 180-900

Graz | Brückenkopfgasse 1 | A-8020 Graz | T: +43-316-908 900-0 | F: +43-316-908 900-900

Klagenfurt | Bahnhofstraße 55 | A-9020 Klagenfurt | T: +43-463-502 072-0 | F: +43-463-502 072-900

Innsbruck | Museumstraße 32 | 6020 Innsbruck | T: +43-512-90 02-0 | F: +43-512-90 02-900

FN: 89937k – HG Wien | UID: ATU 59064336 | IBAN: AT622011100004229606 | BIC: GIBAATWWXXX | Mitglied des **övi** | Zertifiziert nach ISO 9001:2015

office@makler.rustler.eu | www.makler.rustler.eu

Impressionen



Dachgeschoss



4. Obergeschoss, Wohn-, Essbereich

Insgesamt entstehen 42 Wohnungen

Erdgeschoss	1 Geschäftslokal mit ca. 51m ² 4 Wohnungen zwischen ca. 40m ² und ca. 86m ² , größtenteils mit Terrasse und Garten
1. bis 4. Obergeschoss	28 Wohnungen zwischen ca. 30m ² und ca. 60m ² , mit Balkon oder Loggia
1. und 2. Dachgeschoss	6 Wohnungen zwischen ca. 52m ² und ca. 110m ² , mit Terrasse, Balkon oder Loggia
Hoftrakt	4 Wohnungen zwischen ca. 28m ² und 100m ² , größtenteils mit Terrasse und Garten

Kosten

Betriebskosten:	voraussichtlich € 2,10 / m ² (zzgl. 10% USt.)
Reparaturrücklage:	voraussichtlich € 0,40 / m ² (0% USt.)
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufvertragserrichtungskosten:	2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen
Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Grundbuchseintragung:	1,1% des Kaufpreises

Preisliste

Lage	Top	WF	Loggia	Balkon	Terrasse	DG-Terrasse	Garten	VK BRUTTO	VK NETTO
EG	1/GL	50,58m ²						148.000,00 €	130.000,00 €
	2	86,33m ²			9,66m ²		6,11m ²	398.000,00 €	377.000,00 €
	3	40,67m ²			10,86m ²		12,17m ²	196.000,00 €	178.000,00 €
	4	51,83m ²						228.000,00 €	211.000,00 €
	5	55,05m ²						232.000,00 €	176.000,00 €
1	6	30,63m ²	3,37m ²					128.000,00 €	117.000,00 €
	7	54,13m ²	5,52m ²					228.000,00 €	206.000,00 €
	8	58,19m ²		6,37m ²				278.000,00 €	250.000,00 €
	9	42,19m ²		3,31m ²				198.000,00 €	181.000,00 €
	10	40,68m ²		7,20m ²				192.000,00 €	172.000,00 €
	11	47,29m ²	3,84m ²					218.000,00 €	193.000,00 €
2	12	60,44m ²	3,84m ²					278.000,00 €	244.000,00 €
	13	50,40m ²	3,37m ²					228.000,00 €	210.000,00 €
	14	54,13m ²	5,52m ²					246.000,00 €	217.000,00 €
	15	58,19m ²		6,37m ²				282.000,00 €	251.000,00 €
	16	42,19m ²		3,31m ²				206.000,00 €	181.000,00 €
	17	40,68m ²		7,20m ²				196.000,00 €	177.000,00 €
	18	47,27m ²	3,84m ²					222.000,00 €	200.000,00 €
3	19	42,31m ²	3,84m ²					198.000,00 €	176.000,00 €
	20	50,40m ²	3,37m ²					232.000,00 €	213.000,00 €
	21	54,13m ²	5,52m ²					249.000,00 €	222.000,00 €
	22	58,19m ²		6,37m ²				288.000,00 €	263.000,00 €
	23	42,19m ²		3,31m ²				209.000,00 €	186.000,00 €
	24	40,68m ²		7,2m ²				202.000,00 €	189.000,00 €
	25	47,27m ²	3,84m ²					228.000,00 €	209.000,00 €
4	26	42,31m ²	3,84m ²					204.000,00 €	185.000,00 €
	27	50,40m ²	3,37m ²					238.000,00 €	212.000,00 €
	28	54,13m ²	5,52m ²					254.000,00 €	225.000,00 €
	29	58,19m ²		6,37m ²				288.000,00 €	257.000,00 €
	30	42,19m ²		3,31m ²				212.000,00 €	191.000,00 €
	31	39,0m ² 3		6,50m ²				202.000,00 €	177.000,00 €
	32	47,01m ²	3,10m ²					232.000,00 €	208.000,00 €
DG1	33	42,31m ²	3,84m ²					208.000,00 €	186.000,00 €
	34	77,48m ²	6,39m ²					378.000,00 €	336.000,00 €
	35	66,88m ²		6,66m ²	5,00m ²			346.000,00 €	323.000,00 €
	36	109,65m ²		3,67m ²	6,35m ²			526.000,00 €	474.000,00 €
DG2	37	52,66m ²	3,07m ²					266.000,00 €	247.000,00 €
	38	106,11m ²			7,69m ²			526.000,00 €	492.000,00 €
	39	90,94m ²				29,82m ²		466.000,00 €	433.000,00 €
Hof	H01	39,03m ²			7,09m ²		4,64m ²	186.000,00 €	170.000,00 €
	H02	28,43m ²			6,41m ²		2,76m ²	128.000,00 €	113.000,00 €
	H03	38,47m ²						177.000,00 €	158.000,00 €
	H04	99,17m ²				15,32m ²		466.000,00 €	411.000,00 €

Informationen zum Projekt



In der Lindauergasse 17 entsteht das Neubauprojekt „Musikhaus Ottakring“ mit 42 Wohnungen und einem Geschäftslokal. Der Projektname selbst wurde in Anlehnung an den Komponisten Prof. Ludwig Anton Gruber, geboren an selber Adresse, kreiert.

Wie immer wird bei Projekten des Bauträgers Rustler großes Augenmerk auf hohe Qualität und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis gelegt.

So tragen Eigengärten, Balkone, Loggien bis hin zu wunderschönen Dachterrassen dazu bei, dass das Musikhaus Ottakring den Ansprüchen und Bedürfnissen seiner Bewohner in jeder Hinsicht gerecht.

Das Musik-Konzept im MHO:

Die Hausfassade wird mit musikalischen Zierelementen kunstvoll gestaltet und die Gedenktafel von Prof. Gruber wieder neu angebracht.

Die Wohnungstypen werden nach bekannten sowie bedeutenden Musikern benannt.

Kleines Highlight: Kurz vor Baubeginn findet im Altbestand eine Abbruch-Party mit DJs statt – Teilnahme nur mit Voranmeldung über die Rustler Facebook Seite.

Das MHO besticht durch die hervorragende Infrastruktur, die besonders gute Verkehrsanbindung sowie die durchdachte Grundriss-Planung der Wohnungen.

Besuchen Sie unseren Schauraum

Gerne können Sie einen Termin vereinbaren. Testen, fühlen und schauen Sie sich unsere hochwertige Ausstattung an die bald in Ihrem neuen Zuhause sein könnte.



Daten im Überblick

Baubeginn:	voraussichtlich Sommer 2019
Fertigstellung:	voraussichtlich Frühjahr 2021
Zustand:	Erstbezug
Ausstattung:	schlüsselfertig
Küchenanschlüsse:	vorhanden (Küchenplanung wird kostenlos zur Verfügung gestellt)
Freiflächen:	Großteils Terrasse, Balkon, Loggia, Dachterrasse oder Eigengarten
Wesentlicher Energieträger:	Gaszentralheizung inklusive Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung
Heizungsart:	Fußbodenheizung; zusätzlich Wandheizkörper im Bad
Kellerabteil:	jede Wohnung verfügt über ein großzügiges Kellerabteil
Fahrradabstellplätze:	ausreichend vorhanden
Kinderwagenabstellplätze:	ausreichend vorhanden
Kinderspielraum:	mit Teeküche vorhanden
Energieausweis:	HWB 26,93 – 48,23 kWh/m ² a



Innenhof

Wohnungsausstattung

- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Alle Innentüren weiß matt mit Holzzarge
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien mit Wasseranschluss, Beleuchtung und Steckdose
- Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen
- Bodenbündige Duschen oder Badewannen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- Elektrisch bedienbare Außenbeschattung aller Fenster- und Fenstertüren im Dachgeschoss
- Regelgeschoss: Innenbeschattung (Rollos)
- Kabel -TV Anschlüsse Multimediodose
- Leerverrohrung für Alarmanlage für die Wohnungseingangstüre vorbereitet
- Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchschutz
- Qualitative Fenster und Fenstertüren
- Leerverrohrung einer Wohnraumkühlung für die Wohnungen im Dachgeschoss
- Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen ca. 2,50m

Alle näheren Detailangaben zur Ausführung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung die wir Ihnen gerne übermitteln.



Bad

Da es sich um ein in Realisierung befindliches Projekt handelt, sind dem Bauträger Änderungen vorbehalten. Informationen und Abbildungen wurden vom Bauträger bereitgestellt; eine entsprechende rechtliche Verpflichtung kann nicht abgeleitet werden. Es wurde bereits um Baubewilligung angesucht, diese ist aber noch nicht erteilt.

Lage und Infrastruktur

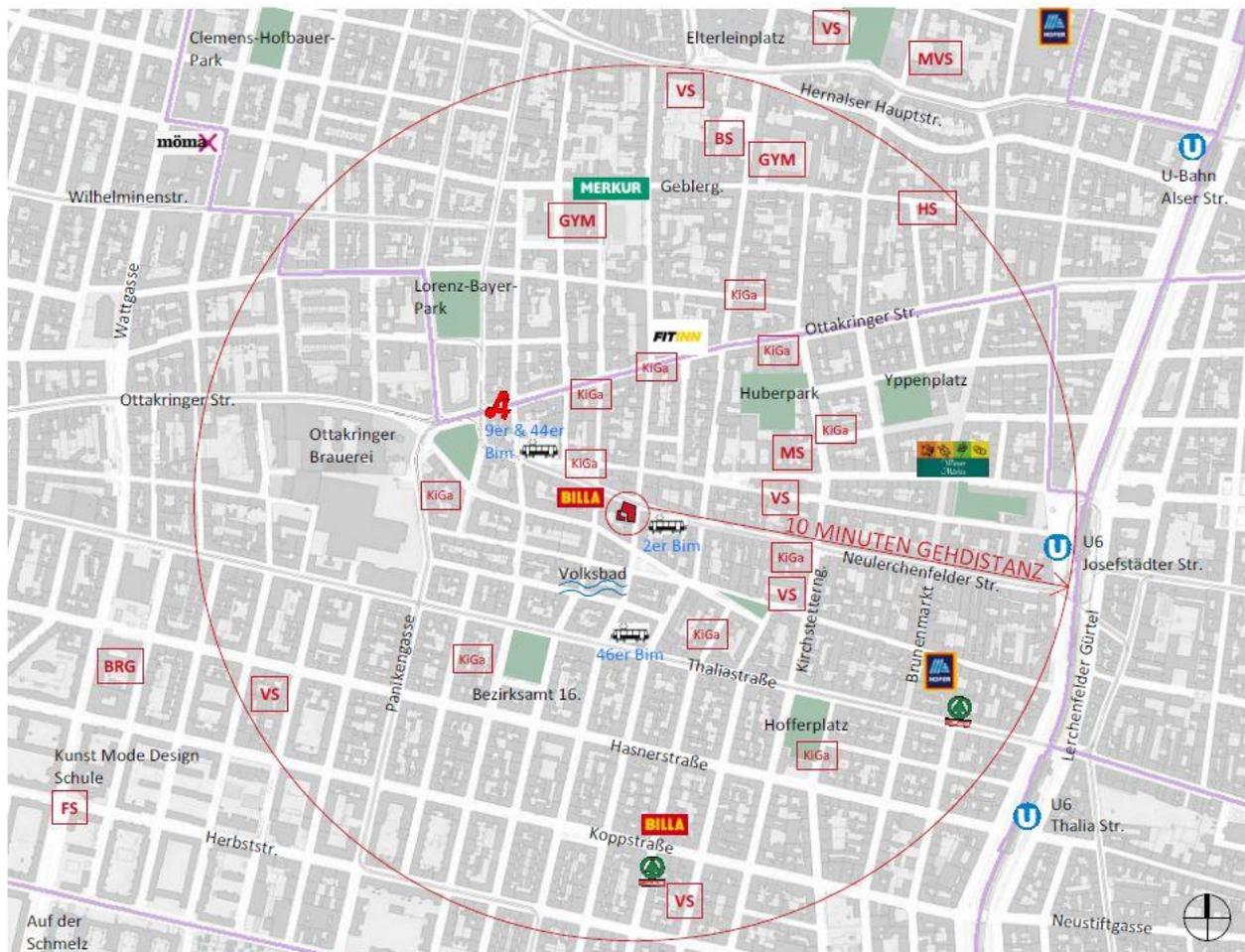
Ottakring wurde 1892 aus den selbstständigen Gemeinden Ottakring und Neulerchenfeld gebildet. Charakteristisch für den zentrumsnahen Bezirk ist heute seine Multikulturalität und wachsende Urbanität.

8 Gehminuten entfernt finden Sie den Yppenplatz mit Cafés und Gastgärten, der nahegelegene Brunnenmarkt versorgt Sie mit allerlei frischem Gemüse, Obst, Fleisch und Käse. Geschäfte des täglichen Bedarfes finden Sie in unmittelbarer Nähe auf der Thaliastraße und der Neulerchenfelder Straße.

Klassisch und traditionell sind die zahlreichen Heurigenlokale wie die „10er Marie“, die Jubiläumswarte, Heuriger Herrgott aus Sta uvm.

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinie 2 mit der Station Haberlgasse sowie den Straßenbahnlinien 9, 44 und 46. Die U6 Station Josefstädter Straße ist wenige Minuten entfernt.

Das Schloss Wilhelminenberg, mit Blick über die darunter gelegenen Weingärten und über ganz Wien, ist sowohl öffentlich aus auch mit dem Auto gut erreichbar. Genießen Sie die frische Luft, viel Natur, Sehenswürdigkeiten und Kulinarisches.



Lageplan

Kontakt

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen unter der u.a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Ihr Kundenbetreuer:

Dino Mujic

mujic@rustler.eu

0676 834 34 686



Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Angebot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision von 3 % zzgl. 20% USt vom Kaufpreis als vereinbart. Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Kaufvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Andernfalls gilt die vorgenannte Provision auch für den Fall vereinbart, dass ein Geschäft mit einer Person zustande kommt, die von Ihnen von dieser Möglichkeit zum Abschluss erfahren hat. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann und als solcher tätig ist als solcher nicht tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.

Beilage: Nebenkostenübersicht