

## Nahe Wilhelminenberg: Wohnen mit Stil und Freiraum



**Objektnummer: 77556**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	322.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43 1 5127690405  
H +43 664 780 15 358



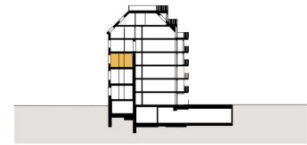
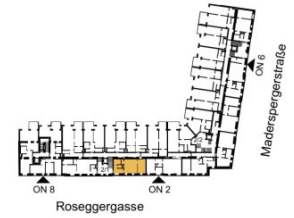
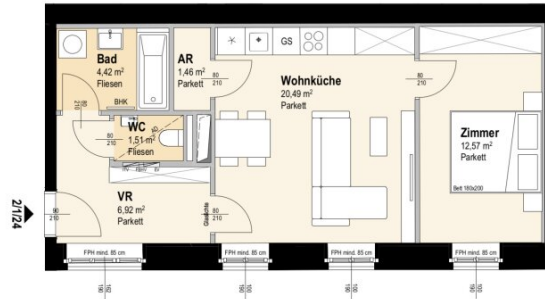






## ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



### Top 2/1/24

3. OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 47,37 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum ca. 2,75 m<sup>2</sup>

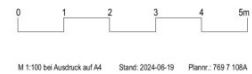
Raumhöhe ca. 2,99 m

Raumhöhe bei AD ca. 2,75 m  
(wenn nicht anders angegeben)

**m|a** mossburger.  
architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut 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! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe
AR	Abstellraum	(43 cm Türschwelle)	
BHK	Badezimmerheizkörper	ITV	IT-Verteiler
DL	Durchgangslösche	RR	Regenfallrohr
EV	Elektroverteiler	RH	Raumhöhe
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	SR	Schrankraum
LV	Leerrohrverrohrung für autom. Türöffner	VR	Vorraum



## Objektbeschreibung

### Grand Garden: Modernes Wohnen nahe Wilhelminenberg

In der Roseggergasse 2–8, unweit des Wilhelminenbergs, entstehen 124 hochwertige Eigentumswohnungen. Die Wohnflächen reichen von ca. 39 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup> und bieten Grundrisse mit zwei bis sechs Zimmern – ideal für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

Großzügige private Freiflächen wie Eigengärten, Balkone, Terrassen, Loggien sowie beeindruckende Dachterrassen mit Panoramablick schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Das Herzstück des Projekts ist der knapp 1.000 m<sup>2</sup> große Innenhof, der den Bewohnern exklusiv zur Verfügung steht und u.a. zum Verweilen und Urban Gardening einlädt. Eine Ruheoase und Rückzugsort, der seinesgleichen sucht und das direkt vor Ihrer Wohnungstür.

Das Projekt wurde bereits mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) ausgezeichnet und überzeugt durch besonders energieeffiziente Bauweise, einen geringen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck sowie durchdachte Konzepte für Luftqualität, Akustik und Tageslichtnutzung.

Die ausgezeichnete Lage – nur wenige Gehminuten zu den U3-Stationen „Ottakring“ und „Kendlerstraße“ – bietet weiters eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum und verbindet entspanntes Wohnen mit urbanem Komfort.

**Fertigstellung:** voraussichtlich 2028

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% vom Kaufpreis.**

### Das Projekt:

- 124 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Wohnungsgrößen von 39 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage mit 28 Stellplätzen

- Sämtliche Stellplätze sind mit einer E-Mobilitäts-Anschlussstelle ausgestattet
  
- Gemeinschaftsgarten in absoluter Innenhof-Ruhelage mit Urban Gardening-Bereichen
  
- Großzügige Raumhöhen im Altbau
  
- Private Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien oder Terrassen

#### **Die Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
  
- Photovoltaikanlage
  
- Hochwertige Eichenparkettböden
  
- Elegante Verfliesung in den Nassräumen
  
- Beschattungen:
  - hofseitige Regelgeschosse: außenliegender, elektrisch betriebene Raffstores
  
  - straßenseitige Regelgeschosse: innenliegender, textiler Sonnenschutz
  
  - Dachgeschosse: außenliegende, elektrisch betriebene Rollläden bzw. Raffstores

- Dachflächenfenster: Rollläden oder textile Markisetten
- hofseitiges Garten- und Erdgeschoß: Rollläden oder textile Markisetten
  
- Videogegensprechanlage
  
- Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen
  
- Smarte Hausverwaltungsapp
  
- Paketboxenanlage

**Kaufpreise Stellplätze: zwischen EUR 33.700,- und EUR 48.000,-**

### **Die Lage & Infrastruktur:**

Profitieren Sie von der idealen Lage, nur wenige Gehminuten von den U3-Stationen „Ottakring“ und „Kendlerstraße“ entfernt, die eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum ermöglicht.

Die Umgebung bietet neben der erstklassigen Verkehrsanbindung weiters eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Krankenhäusern (z.B. Klinik Ottakring), Cafés und auch traditionellen Wiener Heurige. Optimal ergänzt wird die Lage durch naheliegende Freizeit- und Erholungsgebiete wie die Steinhofgründe, der Flötzersteig und der Wilhelminenberg – ideal für entspannte Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Folgende Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel erreicht man nach wenigen Gehminuten:

- U3-Stationen „Ottakring“ und „Kendlerstraße“
  
- S-Bahn-Station „Ottakring“

- Straßenbahnlinien 10 & 49
  
- Buslinie 48A

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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.