

## Stadtpanorama nahe Wilhelminenberg: Dachgeschoßwohnungen mit traumhaftem Ausblick



**Objektnummer: 78936**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	969.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



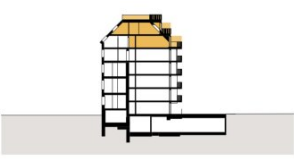
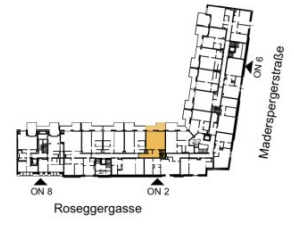
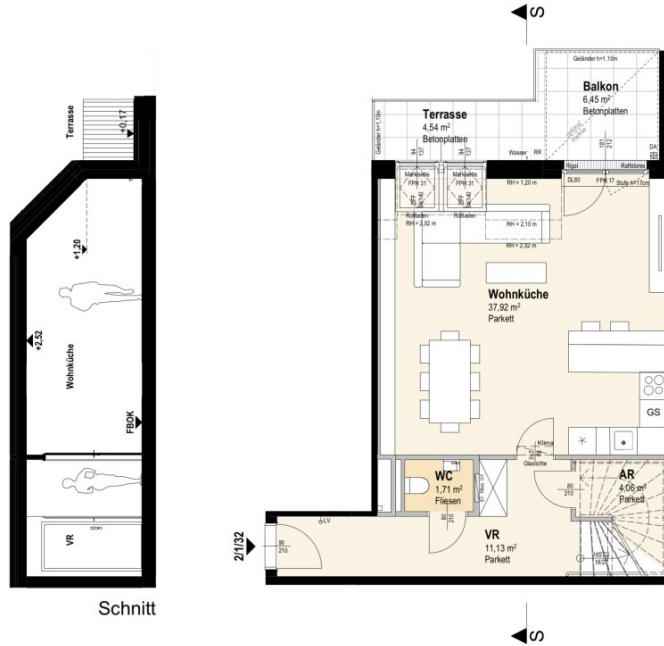






ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 2/1/32 - 1.DG

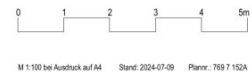
1. DACHGESCHOSS 4 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 115,84 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	ca. 53,41 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 1,77 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m <small>(wenn nicht anders angegeben)</small>

**ma** 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	Fertiggraspeithöhe
AR	Abstellraum	(43 cm Türschwelle)	
BHK	Badezimmerheizkörper	ITV	IT-Verteiler
DL	Durchgangslösche	RR	Regenfallrohr
EV	Elektronenverteiler	RH	Raumhöhe
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	SR	Schrankraum
LV	Leinwandverrohrung für autom. Türöffner	VR	Vorraum



Schnitt

### ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien

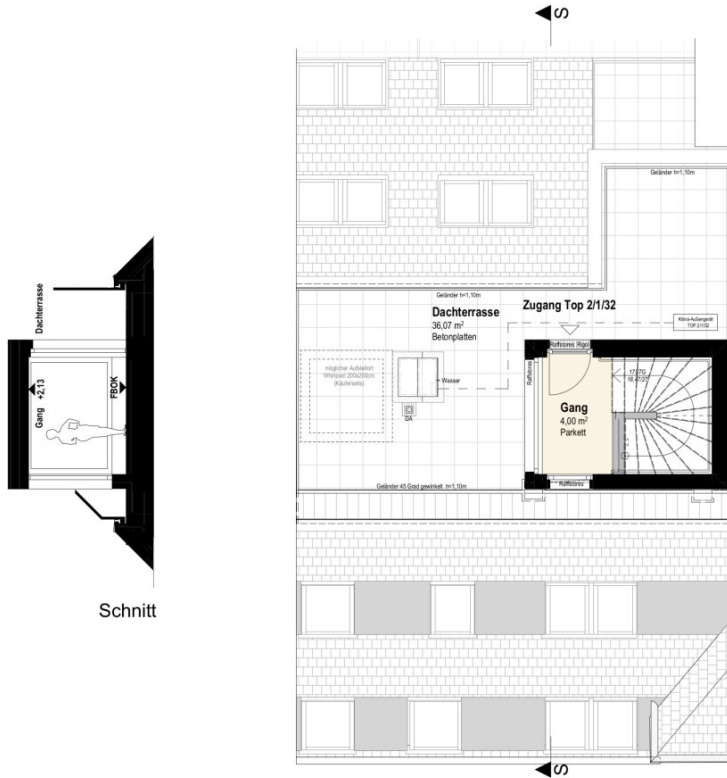
Roseggergasse

#### Top 2/1/32 - 2.DG

2. DACHGESCHOSS 4 ZIMMER

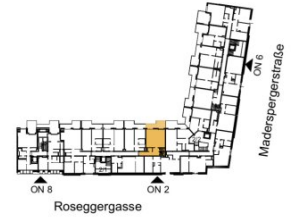
Wohnnutzfläche	ca. 115,84 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	ca. 53,41 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 1,77 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,54 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,40 m <small>(wenn nicht anders angegeben)</small>

<p><b>ma</b> mossburger. architekten</p> <p><small>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.</small></p>	<table border="0"> <tr> <td>AD</td><td>Abgehängte Decke</td> <td>FPH</td><td>Fertiggraspeithöhe (43 cm Türschwelle)</td> </tr> <tr> <td>AR</td><td>Abstellraum</td> <td>ITV</td><td>IT-Verteiler</td> </tr> <tr> <td>BHK</td><td>Badezimmerheizkörper</td> <td>RR</td><td>Regenfallrohr</td> </tr> <tr> <td>DL</td><td>Durchgangsstiche</td> <td>RR</td><td>Raumhöhe</td> </tr> <tr> <td>EV</td><td>Elektronenverteiler</td> <td>SR</td><td>Schrankraum</td> </tr> <tr> <td>FBHV</td><td>Fussbodenheizungsverteiler</td> <td>VR</td><td>Vorraum</td> </tr> <tr> <td>LV</td><td>Leerverrohrung für autom. Türöffner</td> <td></td><td></td> </tr> </table>	AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertiggraspeithöhe (43 cm Türschwelle)	AR	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler	BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr	DL	Durchgangsstiche	RR	Raumhöhe	EV	Elektronenverteiler	SR	Schrankraum	FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum	LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner			<p style="font-size: small;">M 1:100 bei Ausdruck auf A4    Stand: 2024-07-09    Plannr.: 769 1 153A</p>
AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertiggraspeithöhe (43 cm Türschwelle)																											
AR	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler																											
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr																											
DL	Durchgangsstiche	RR	Raumhöhe																											
EV	Elektronenverteiler	SR	Schrankraum																											
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum																											
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner																													



**ROSEGGERGASSE 2-8**

A-1160 Wien



**Top 2/1/32 Dachterr.**

DACHDRAUFSICHT 4 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 115,84 m<sup>2</sup>

Balkon/Terrasse ca. 53,41 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum ca. 1,77 m<sup>2</sup>

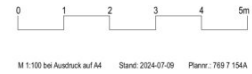
Raumhöhe ca. 2,54 m

Raumhöhe bei AD ca. 2,40 m  
(wenn nicht anders angegeben)

**ma** 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 (43 cm Türschwelle) |
| AR   | Abstellraum                             | ITV | IT- Verteiler                         |
| BHK  | Badezimmerheizkörper                    | RR  | Regenfallrohr                         |
| DL   | Durchgangslücke                         | RH  | Raumhöhe                              |
| EV   | Elektronenverteiler                     | SR  | Schrankraum                           |
| FBHV | Fussbodenheizungsverteiler              | VR  | Vorraum                               |
| LV   | Leitungsverrohrung für autom. Türöffner |     |                                       |

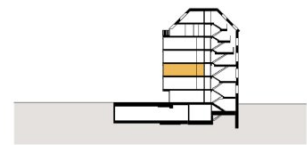
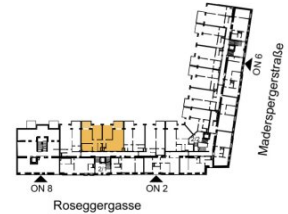
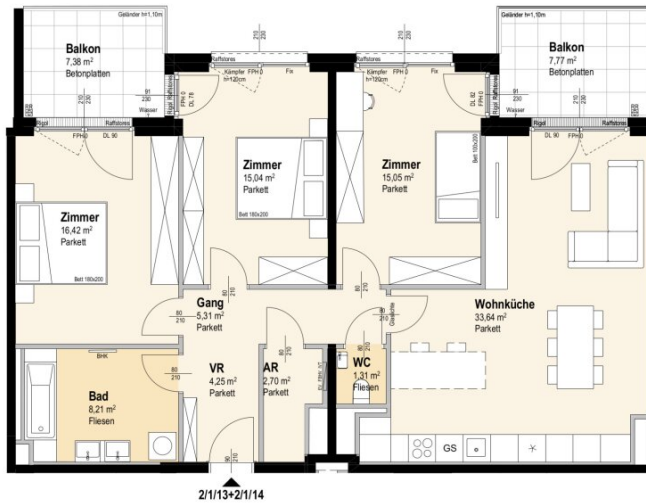


M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr.: 769 7 15A4



ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



TOP 2/1/13+14

2. OBERGESCHOSS 4 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 101,93 m²

Balkon/Terrasse ca. 15,15 m²

Einlagerungsraum ca. 4,11 m²

Raumhöhe ca. 2,54 m (wenn nicht anders angegeben)

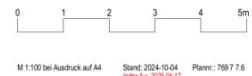
Weitere Kombinationen:

Stiege 2/1: OG 4: Top 27 + Top 28



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 - Nähermaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Überbrückende Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigarapethöhe (±3 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regelstator
DL	Durchgangstische	RR	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	SR	Schrankraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner	VR	Vorraum



## Objektbeschreibung

### Investmentchance: Anlegerwohnungen im Grand Garden – Modernes Wohnen nahe Wilhelminenberg

In der Roseggergasse 2–8, unweit des beliebten Wilhelminenbergs, entsteht ein attraktives Wohnprojekt mit hohem Investmentpotenzial: **124 hochwertige Eigentumswohnungen** in gefragter Lage. Die Wohnflächen reichen von ca. 39 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup> und bieten effiziente Grundrisse mit zwei bis sechs Zimmern – ideal für Anleger, die auf unterschiedliche Zielgruppen setzen möchten.

**Private Freiflächen** wie Eigengärten, Balkone, Loggien, Terrassen sowie großzügige Dachterrassen mit Panoramablick erhöhen die Vermietbarkeit und sprechen qualitätsbewusste Mieter an.

Ein besonderes Highlight ist der **rund 1.000 m<sup>2</sup> große, exklusiv zugängliche Innenhof** – eine grüne Ruheoase mitten in der Stadt. Perfekt als Mehrwert für Bewohner, der sich auch in der Wertentwicklung widerspiegeln kann.

Das Projekt wurde mit dem **DGNB-Vorzertifikat in Gold** (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) ausgezeichnet. Energieeffiziente Bauweise, geringe Betriebskosten, hoher Wohnkomfort und nachhaltige Planung machen die Wohnungen zu einer zukunftssicheren Investition.

Die **hervorragende Verkehrsanbindung** durch die Nähe zu den U3-Stationen „Ottakring“ und „Kendlerstraße“ sowie eine Vielzahl an Nahversorgern und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung runden das Angebot ab – und erhöhen die Mietnachfrage zusätzlich.

### Das Projekt

**Vielfalt und Luxus vereint – Wohnungen mit hochwertigen Ausstattungen** Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen bestechen durch ihre hochwertige Ausstattung, inklusive edler Parkettfußböden, moderner Fußbodenheizung und intelligenter Technologien wie der Hausverwaltungs-App „Puck“. Eine hauseigene Tiefgarage mit E-Ladestationen sowie Photovoltaikanlagen und Fernwärme sorgen für zusätzlichen Komfort und Nachhaltigkeit. Für ein angenehmes Raumklima sind die Wohnungen im 2. Dachgeschoß mit Klimaanlage.

- 124 freifinanzierte Vorsorgewohnungen
- 28 Tiefgaragenplätze

- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 41 und 123 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 24.02.2032:
  - HWB: 36,90 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE: 0,88; Klasse B

### **Die Ausstattung mit nachhaltiger Wertsteigerung**

Dieses Wohnprojekt hat bereits das Vorzertifikat der DGNB in Gold (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) erhalten. Zertifizierte Immobilien bieten nicht nur niedrigere Energiekosten und einen reduzierten CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, sondern auch hohe Standards bei Luftqualität, Akustik und Lichtverhältnissen. Investieren Sie in eine nachhaltige Immobilie und profitieren Sie von einer optimalen Wertsteigerung und zukunftssicheren Renditen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Küche über uns zu erwerben. Dabei handelt es sich um eine Standardküche mit Siemens-Geräten.

- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Großzügige Raumhöhen (2,52 bis 3,10m)
- Gegensprechanlage mit appgesteuertem Zugangssystem
- DGBN Gold Zertifizierung/EU-Taxonomie Verifikation
- Split-Kühlanlage im 2. Dachgeschoß
- 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

Erwerben Sie Ihre Vorsorgewohnung provisionsfrei bis zum Baubeginn und lassen Sie Ihr Kapital für sich arbeiten. Verdienen Sie monatlich und genießen Sie die Vorteile einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Sichern Sie sich Ihre Spitzenrendite in der Roseggergasse 2-8 und erleben Sie den perfekten Mix aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Kontaktieren Sie uns noch heute und machen Sie den ersten Schritt zu Ihrer renditestarken Investition!

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 212.800,- bis EUR 1.006.800,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 17,00 bis EUR 19,50 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

### **Fertigstellung: voraussichtlich 2028**

**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 [EHL-Projekthomepage](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/roseggergasse-2-8-1160-wien):  
<https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/roseggergasse-2-8-1160-wien>

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

© WINEGG | Real Agency

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.