# Nahe Wilhelminenberg: Wohnen mit Stil und Freiraum



Objektnummer: 77592

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Roseggergasse

Wohnung

Österreich

1160 Wien

Erstbezug

Neubau

47,70 m<sup>2</sup>

2

1

1

1

B 42,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,93

351.100,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Julie Wittrich**

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

T +43 1 5127690405























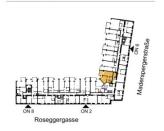






#### **ROSEGGERGASSE 2-8**

A-1160 Wien





#### Top 2/2/21

4. OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 47,68 m²

Balkon/Terrasse ca. 7,84 m²
Einlagerungsraum ca. 2,07 m²
Raumhöhe ca. 2,52 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen unz die Visschlag, Boden- und Windholdige, Elichte, Sandler und sonsige Ausstattungen lauf Bat- und Ausstättingsbeschreibung, Windholdige, Elichte, Sandler und sonsigen körnen sich durch die Detalsplanung geinriglügig ändern. Die in den Häben vorhandenen Annessungen sind Rohbaumaße und nicht dir die Bestellung von Einbaumböllen erwendbar - Naturmaße erforderlicht Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung von der Bestellung der Bestellung der Bestellung der Bestellung der Bestellung der Bestellung erwendbar - Naturmaße erforderlicht Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Bestellung der Bestel AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badezimmerheizkörper
DL Durchgangslichte
EV Elektroverteiler
FBHV Fussbodenheizungsverteiler
LV Leeverrebrung für autom. Türoffin

FPH Ferligparapethöhe (±3 cm Türschwelle) ITV IT- Verteiler RR Regenfallrohr RH Raumhöhe SR Schrankraum VR Vorraum

0 1 2 3 4 5m



# **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 m² bis 245 m² 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 m² 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?-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 m² bis 245 m²
- Tiefgarage mit 28 Stellplätzen



<ul> <li>Sämtliche Stellplätze sind mit einer E-Mobilitäts-Anschlussstelle aus</li> </ul>	gestatte
---	----------

- 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:
  - o hofseitige Regelgeschoße: außenliegender, elektrisch betriebene Raffstores
  - o straßenseitige Regelgeschoße: innenliegender, textiler Sonnenschutz
  - o Dachgeschoße: außenliegende, elektrisch betriebene Rollläden bzw. Raffstores



- Dachflächenfenster: Rollläden oder textile Markisetten
- hofseitiges Garten- und Erdgeschoß: Rollläden oder textile Markisetten
- Videogegensprechanlage
- Klimaanlagen 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



# ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

