# Stadt erleben. Natur genießen: Ihr Eigenheim in Wien Ottakring




**Objektnummer: 77536**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Roseggergasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 56,13 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,88 |
| **Kaufpreis:** | 333.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-414
H +43 664 88 16 01 27





















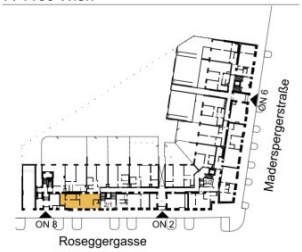


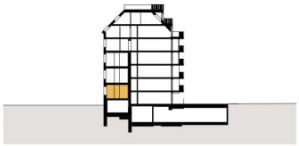


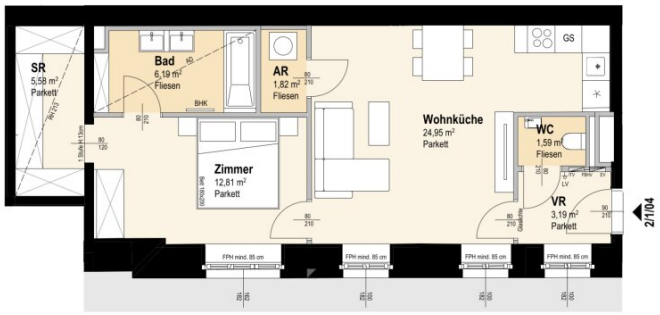
WINEGG

## ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien






## Top 2/1/04

HOCHPARTERRE — 2 ZIMMER

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | ca. 56,13 m² |
| Einlagerungsraum | ca. 2,46 m² |
| Raumhöhe | ca. 2,92 m |
| Raumhöhe bei AD | ca. 2,70 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 Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

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

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr.: 769 7 037A

EHL

# 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

- 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 - in den Altbauwohnungen als Fischgrätparkett ausgeführt
- 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
- 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
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.