# Nahe Wilhelminenberg: Wohnen mit Stil und Freiraum




**Objektnummer: 78794**

**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 36,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,88 |
| **Kaufpreis:** | 308.100,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481





















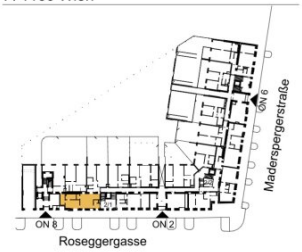


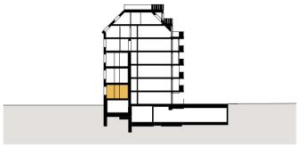


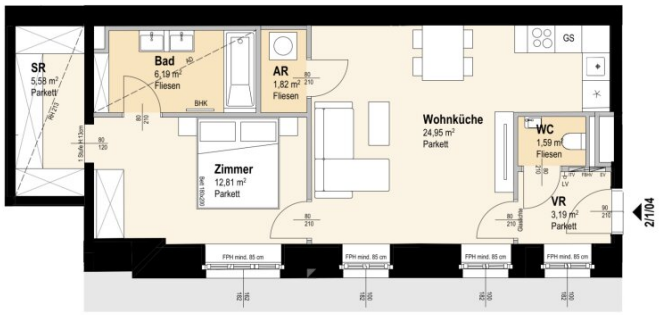
WINEGG

## 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

**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 m² bis 245 m² 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 m² 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 Klimaanlagen.

- 124 freifinanzierte Vorsorgewohnungen

- 28 Tiefgaragenplätze

- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 41 und 123 m²
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 24.02.2032:
    - HWB: 36,90 kWh/m²a; 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 CO2-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/m²

**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

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.