

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



Objektnummer: 77647

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Roseggergasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 93,45 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 96,89 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 46,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,94 |
| Kaufpreis: | 637.400,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

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



EHL



EHL



EHL

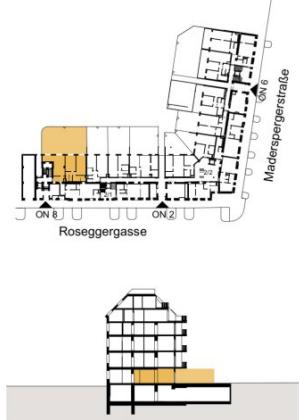
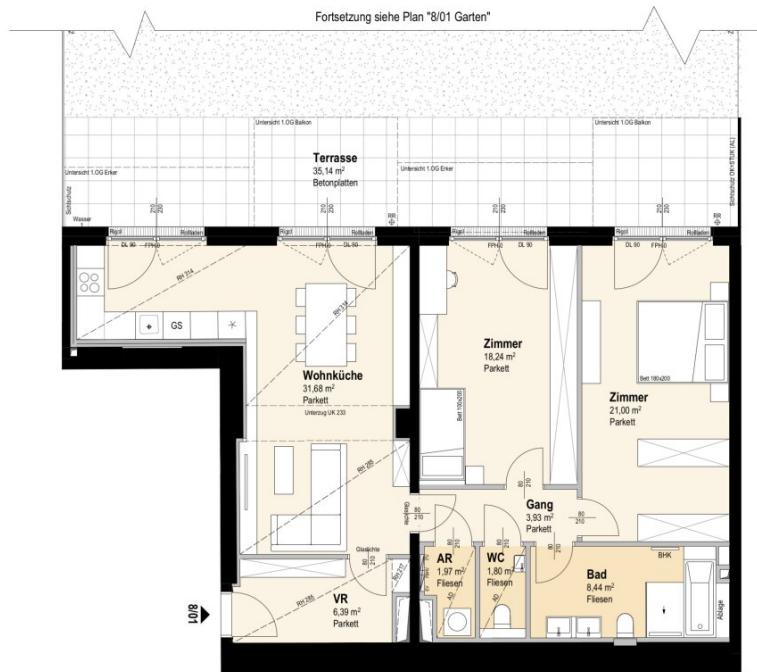






ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 8/01

ERDGESCHOSS

3 ZIMMER

| | |
|------------------|--------------------------|
| Wohnnutzfläche | ca. 93,45 m ² |
| Balkon/Terrasse | ca. 35,14 m ² |
| Garten | ca. 96,90 m ² |
| Einlagerungsraum | ca. 1,80 m ² |
| Raumhöhe | ca. 2,54 m |
| Raumhöhe bei AD | ca. 2,30 m |

(wenn nicht anders angegeben)

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-05-19 Plannr. 7697030A



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 Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natürliche erforderlich Abhängte Decken und Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badzimmerschränke
BV Badzimmerschrank
EV Elektroverteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leervermöhrung für autom. Türöffner
FPH Fertigparapetdhöhe
ITV (±3 cm Türschwelle)
RR Regalstütze
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorräum

**Zugang Garten
vom Innenhof**

ROSEGGERGASSE 2-8
A-1160 Wien

Top 8/01 Garten
ERDGESCHOSS 3 ZIMMER

| | |
|------------------|--------------------------|
| Wohnnutzfläche | ca. 93,45 m ² |
| Balkon/Terrasse | ca. 35,14 m ² |
| Garten | ca. 96,90 m ² |
| Einlagerungsraum | ca. 1,80 m ² |
| Raumhöhe | ca. 2,54 m |
| Raumhöhe bei AD | ca. 2,30 m |

(wenn nicht anders angegeben)

0 1 2 3 4 5m



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 Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natursäule erforderlich Abhängige Decken und Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badzimmerschränke
BR Duschkabine
EV Elektroverteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leervermehrung für autom. Türöffner

FPH Fertigparapetdhöhe
(±3 cm Türschwelle)
ITV IT-Verteiler
RR Regalrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorräum

M 1:125 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-05-19 Plannr. 7697 031A

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 CO₂-Fußabdruck sowie durchdachte Konzepte für Luftqualität, Akustik und Tageslichtnutzung.

Die ausgezeichnete Lage – nur wenige Gehminuten zu den U3-Stationen „Ottakring“ und „Kandlerstraße“ – 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
- 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 Markisen
 - hofseitiges Garten- und Erdgeschoß: Rollläden oder textile Markisen
- 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 „Kandlerstraße“ 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 „Kandlerstraße“
- 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 <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap