

Nahe Wilhelminenberg: Wohnen mit Stil und Freiraum



Objektnummer: 78988

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,48 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	278.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

T +4315127690 DW 411



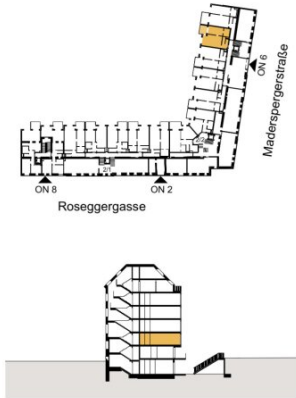
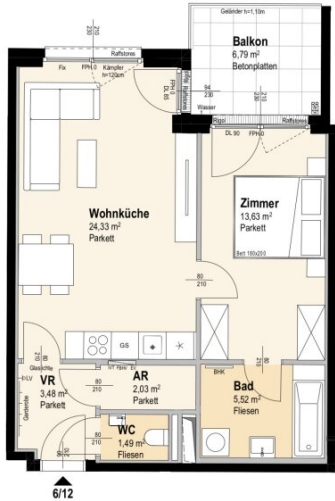






ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 6/12

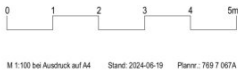
1. OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 50,48 m²
Balkon/Terrasse	ca. 6,79 m²
Einlagerungsraum	ca. 2,52 m²
Raumhöhe	ca. 2,54 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 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	Durchgangslösche	RH	Raumhöhe
EV	Elektronenverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner		





Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Roseggergasse 2												
Stiege 1												
78793	3	EG	2	O	51,93	64,53		15,98	46,11	€ 4.591,59	€ 328.500	€ 296.300
78794	4	EG	2	W	56,01	56,01				€ 5.216,93	€ 317.600	€ 292.200
78795	5	EG	2	W	45,47	45,47				€ 5.403,56	€ 266.400	€ 245.700
78796	6	1. Etage	2	O	58,54	61,85	6,62			€ 4.834,28	€ 331.200	€ 299.000
78800	10	1. Etage	2	O	59,84	63,24	6,79			€ 4.839,09	€ 338.700	€ 306.000
78821	11	2. Etage	2	O	58,66	62,06	6,81			€ 5.151,05	€ 351.900	€ 319.700
78825	15	2. Etage	2	O	59,84	63,43	7,17			€ 5.154,12	€ 359.600	€ 326.900
78826	16	2. Etage	2	W	52,16	52,16				€ 5.695,94	€ 322.000	€ 297.100
78827	17	2. Etage	2	W	47,37	47,37				€ 5.693,48	€ 292.500	€ 269.700
78828	18	3. Etage	2	O	58,60	58,60				€ 5.438,57	€ 350.900	€ 318.700
78829	19	3. Etage	2	O	49,90	53,68	7,55			€ 5.971,12	€ 348.000	€ 320.500
78830	20	3. Etage	2	O	49,60	53,29	7,38			€ 5.972,98	€ 345.800	€ 318.300
78832	22	3. Etage	3	O	59,84	63,24	6,79			€ 5.468,49	€ 378.500	€ 345.800
78833	23	3. Etage	2	W	52,20	52,20				€ 5.977,01	€ 338.500	€ 312.000
78834	24	3. Etage	2	W	47,40	47,40				€ 5.981,01	€ 307.400	€ 283.500
78835	25	4. Etage	2	O	58,70	62,10	6,80			€ 5.777,78	€ 391.000	€ 358.800
78837	27	4. Etage	2	O	49,60	53,48	7,77			€ 6.291,48	€ 364.000	€ 336.500
78838	28	4. Etage	2	O	50,10	53,79	7,38			€ 6.287,41	€ 365.700	€ 338.200
78839	29	4. Etage	2	O	59,80	63,38	7,17			€ 5.788,44	€ 399.600	€ 366.900
78840	30	4. Etage	2	W	52,60	52,60				€ 6.294,68	€ 357.600	€ 331.100
78936	32	1. DG	4	OW	115,84	141,88	6,45	45,64		€ 6.482,01	€ 991.800	€ 919.700
78937	33	1. DG	2	O	45,20	51,38	7,55	4,80		€ 6.804,87	€ 375.000	€ 349.600
78938	34	1. DG	2	O	45,30	51,36	7,42	4,70		€ 6.799,07	€ 374.600	€ 349.200
78939	35	1. DG	2	O	45,10	51,32	7,78	4,65		€ 6.801,13	€ 374.400	€ 349.000

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Seit





Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Roseggergasse 2												
Stiege 1												
78941	37	1. DG	2	W	53,00	53,00				€ 6.554,72	€ 373.900	€ 347.400
78942	38	2. DG	4	OW	118,18	148,46		60,57		€ 6.630,52	€ 1.058.600	€ 984.400
78943	39	2. DG	4	OW	125,98	164,22		76,48		€ 6.130,80	€ 1.084.600	€ 1.006.800
Stiege 2												
78945	2	EG	2	N	43,94	52,10		13,62	13,47	€ 4.766,11	€ 273.700	€ 248.300
78947	4	EG	2	S	48,59	48,59				€ 5.410,58	€ 284.700	€ 262.900
78948	5	EG	2	W	39,33	39,33				€ 5.410,63	€ 230.400	€ 212.800
78949	6	1. Etage	2	O	60,40	64,97	9,14			€ 4.851,47	€ 347.900	€ 315.200
78950	7	1. Etage	2	N	47,68	51,39	7,42			€ 5.343,45	€ 301.100	€ 274.600
78951	8	2. Etage	2	O	60,40	64,77	8,74			€ 5.164,43	€ 367.200	€ 334.500
78952	9	2. Etage	2	N	47,68	51,58	7,80			€ 5.661,11	€ 318.500	€ 292.000
78953	10	2. Etage	3	S	66,60	66,60				€ 5.702,70	€ 411.400	€ 379.800
78954	11	2. Etage	2	S	50,40	50,40				€ 5.694,44	€ 310.900	€ 287.000
78955	12	2. Etage	2	W	45,30	45,30				€ 5.688,74	€ 279.500	€ 257.700
78956	13	2. Etage	3	W	64,00	64,00				€ 5.517,19	€ 383.700	€ 353.100
78957	14	3. Etage	2	O	60,40	64,97	9,14			€ 5.480,99	€ 388.800	€ 356.100
78958	15	3. Etage	2	N	47,70	51,41	7,42			€ 5.971,60	€ 333.500	€ 307.000
78959	16	3. Etage	3	S	66,60	66,60				€ 5.993,99	€ 432.400	€ 399.200
78960	17	3. Etage	2	S	50,40	50,40				€ 5.978,17	€ 326.700	€ 301.300
78961	18	3. Etage	2	W	45,30	45,30				€ 5.977,92	€ 293.600	€ 270.800
78962	19	3. Etage	3	W	64,00	64,00				€ 5.809,38	€ 404.000	€ 371.800
78964	21	4. Etage	2	N	47,70	51,62	7,84			€ 6.288,26	€ 351.100	€ 324.600
78965	22	4. Etage	3	S	66,60	66,60				€ 6.309,31	€ 453.400	€ 420.200
78967	24	4. Etage	2	W	45,20	45,20				€ 6.300,88	€ 307.600	€ 284.800

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Seit



Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Roseggergasse 2												
Stiege 2												
78968	25	4. Etage	3	W	64,00	64,00				€ 6.125	€ 424.200	€ 392.000
78969	26	1. DG	2	O	56,30	62,71	8,99	3,84		€ 6.478,51	€ 437.400	€ 406.300
78970	27	1. DG	2	N	43,80	49,35	7,43	3,67		€ 6.634,25	€ 352.300	€ 327.400
78971	28	1. DG	3	S	71,60	71,60				€ 6.782,12	€ 521.400	€ 485.600
78972	29	1. DG	2	S	55,10	55,10				€ 6.553,54	€ 388.600	€ 361.100
78973	30	1. DG	2	W	47,90	47,90				€ 6.553,24	€ 338.300	€ 313.900
78974	31	1. DG	2	W	67,20	67,20				€ 6.552,08	€ 474.000	€ 440.300
78975	32	2. DG	3	NS	110,97	121,47		21,00		€ 6.668,31	€ 871.700	€ 810.000
78976	33	2. DG	4	OW	91,37	101,24		19,74		€ 6.572,50	€ 722.500	€ 665.400

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Roseggergasse 6												
78977	1	Gartengeschoss	3	N	67,42	89,88		28,48	82,24	€ 4.435,72	€ 440.200	€ 398.700
78978	2	Gartengeschoss	3	N	68,00	90,62		28,54	83,54	€ 4.435,91	€ 444.000	€ 402.000
78979	3	Gartengeschoss	2	N	57,70	72,12		19,95	44,42	€ 4.294,41	€ 343.400	€ 309.700
78980	4	EG	2	N	54,70	65,42		15,49	29,75	€ 4.301,44	€ 314.100	€ 281.400
78981	5	EG	3	N	60,50	71,50	21,99			€ 5.057,70	€ 396.400	€ 361.600
78982	6	EG	3	N	60,51	71,64	22,26			€ 5.051,65	€ 397.200	€ 361.900
78983	7	EG	2	N	59,08	66,90	15,64			€ 4.544,10	€ 337.200	€ 304.000
78984	8	EG	2	S	47,43	47,43				€ 5.410,08	€ 277.900	€ 256.600
78985	9	1. Etage	2	N	59,68	62,86	6,37			€ 4.835,76	€ 336.700	€ 304.000

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Seit



Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Roseggergasse 6												
78986	10	1. Etage	2	N	50,65	54,05	6,80			€ 5.152,64	€ 306.500	€ 278.500
78987	11	1. Etage	2	N	50,72	54,30	7,17			€ 5.154,22	€ 307.900	€ 279.900
78988	12	1. Etage	2	N	50,48	53,88	6,79			€ 5.160,09	€ 305.500	€ 278.000
78989	13	1. Etage	2	N	59,45	64,14	9,37			€ 4.853,82	€ 343.500	€ 311.300
78990	14	2. Etage	2	N	59,70	62,70	5,99			€ 5.155,12	€ 355.400	€ 323.200
78991	15	2. Etage	2	N	50,70	54,29	7,17			€ 5.463,76	€ 324.600	€ 296.600
78994	18	2. Etage	2	N	59,40	63,92	9,03			€ 5.169,37	€ 362.600	€ 330.400
78995	19	2. Etage	2	S	47,10	47,10				€ 5.698,51	€ 290.700	€ 268.400
78996	20	2. Etage	3	S	59,00	59,00				€ 5.549,15	€ 355.400	€ 327.400
78997	21	3. Etage	2	N	59,70	62,91	6,42			€ 5.463,36	€ 376.400	€ 343.700
78998	22	3. Etage	2	N	50,70	54,10	6,80			€ 5.776,34	€ 340.500	€ 312.500
78999	23	3. Etage	2	N	50,70	54,29	7,17			€ 5.787,97	€ 342.200	€ 314.200
79000	24	3. Etage	2	N	50,50	53,90	6,79			€ 5.787,18	€ 339.400	€ 311.900
79001	25	3. Etage	2	N	59,40	64,12	9,44			€ 5.485,03	€ 383.900	€ 351.700
79002	26	3. Etage	2	S	47,40	47,40				€ 5.978,90	€ 307.300	€ 283.400
79003	27	3. Etage	2	S	59,40	59,40				€ 5.988,22	€ 385.300	€ 355.700
79004	28	4. Etage	2	N	59,70	62,70	6,00			€ 5.776,71	€ 394.900	€ 362.200
79005	29	4. Etage	2	N	50,70	54,29	7,17			€ 6.093,76	€ 358.800	€ 330.800
79006	30	4. Etage	2	N	50,70	54,10	6,80			€ 6.099,82	€ 358.000	€ 330.000
79007	31	4. Etage	2	N	50,50	54,08	7,17			€ 6.105,20	€ 357.700	€ 330.200
79008	32	4. Etage	4	NS	109,00	113,52	9,03			€ 6.604,41	€ 807.800	€ 749.700
79010	34	1. DG	4	N	115,48	143,14	6,39	48,92		€ 6.066,30	€ 940.400	€ 868.300
79011	35	1. DG	2	N	45,60	51,57	6,81	5,13		€ 6.592,98	€ 365.900	€ 340.000
79012	36	1. DG	2	N	45,40	51,54	7,18	5,11		€ 6.602	€ 365.700	€ 340.300
79013	37	1. DG	2	N	40,50	48,56	6,81	9,32		€ 6.482,03	€ 338.100	€ 314.800

Irrtum und Fehler vorbehalten.

Seit





Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Roseggergasse 6												
79014	38	1. DG	4	NS	105,80	113,28	9,36	5,60		€ 7.012,71	€ 854.100	€ 794.400
79015	39	1. DG	2	S	64,70	64,70				€ 6.553,32	€ 456.200	€ 424.000
79016	40	2. DG	2	S	64,00	64,00				€ 6.868,75	€ 471.800	€ 439.600

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
Roseggergasse 8												
79019	1	EG	3	O	93,45	120,71		35,14	96,89	€ 4.795	€ 637.400	€ 578.800
79020	2	1. Etage	3	OW	70,28	73,94	7,32			€ 5.669,46	€ 456.500	€ 419.200
79022	4	3. Etage	2	OW	61,10	64,75	7,30			€ 6.290,35	€ 440.500	€ 407.300
79024	6	4. Etage	3	OW	71,50	75,16	7,32			€ 6.093,67	€ 497.400	€ 458.000
79026	8	1. DG	3	OW	70,55	76,49	7,33	4,55		€ 6.434,83	€ 530.600	€ 492.200
79028	10	2. DG	3	OW	103,80	150,58		93,57		€ 6.051,07	€ 976.000	€ 911.200

Fertigstellung: voraussichtlich 03/2027

Provisionsfrei für den Käufer!

Kaufpreise Stellplätze: zwischen EUR 30.700,- und EUR 45.000,-

Die monatlichen Betriebskosten werden von der Hausverwaltung nachgereicht.

Irrtum und Fehler vorbehalten.



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 zukunftsicheren 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 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 zukunftsicheren 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

Provisionsfrei bis zum Baubeginn – Jetzt zuschlagen! 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 15,50 bis EUR 18,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: Sommer 2027

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 <750m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap