

## Nahe Wilhelminenberg: Wohnen mit Stil und Freiraum



Objektnummer: 77607

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	343.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien





EHL



EHL



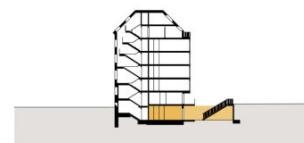
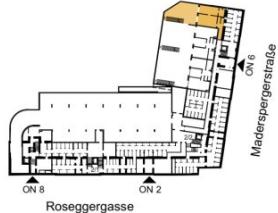
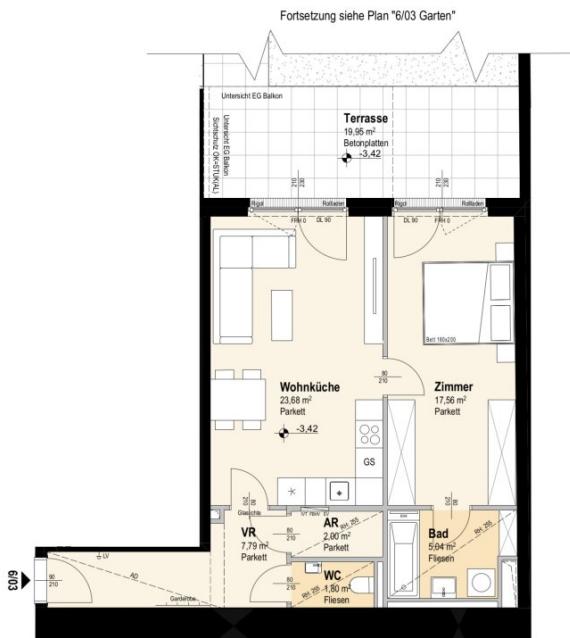
EHL





## ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



**Top 6/03**  
GARTENGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 57,87 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	ca. 19.95 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 44.37 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 2.62 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 3,06 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 Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natürliche erforderlich Abhängige Decken und Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapet Höhe (±3 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler
BHK	Badezimmerschrankkörper	RR	Regalregal
BR	Bodenregalschrank	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. 7697 024A

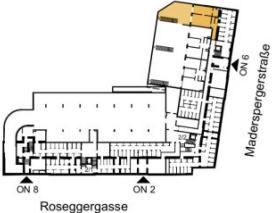


Zugang Garten  
vom EG



**ROSEGGERGASSE 2-8**

A-1160 Wien



**Top 6/03 Garten**

GARTENGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 57,87 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	ca. 19.95 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 44.37 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 2.62 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 3,06 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 Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natürliche erforderlich Abgehängte Decken und Potenien nach Erfordernis (Abmindeung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

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

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

M 1:125 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr. 7697 025A



# 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 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup>
- 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