

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * 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



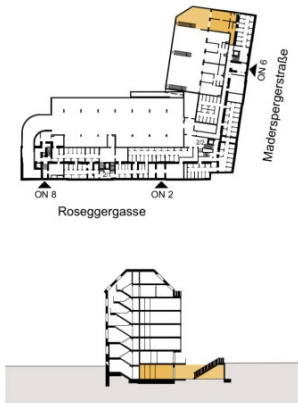
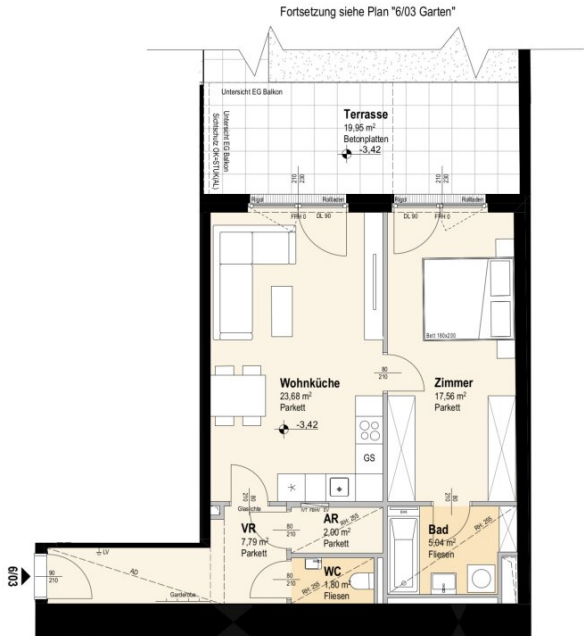






ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 6/03

GARTENGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 57,87 m ²
Balkon/Terrasse	ca. 19,95 m ²
Garten	ca. 44,37 m ²
Einlagerungsraum	ca. 2,62 m ²
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 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
AR Abstellraum
BHK Badezimmerheizkörper
DL Durchgangslösche
EV Elektroverteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertigparapethöhe
(43 cm Türschwelle)
ITV IT-Verteiler
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
Vorraum

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Stand: 2024-07-09

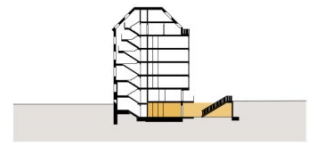
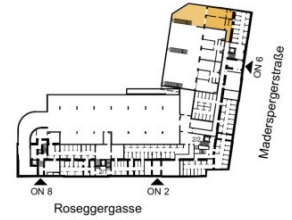
Plannr.: 769 7 024A



The floor plan shows a 100m² apartment with the following layout:

- Entrance:** A small hallway with a closet (Schrank) and a door to the terrace.
- Terrace:** 19.05 m², featuring a barbecue area (BBQ) and a small table with two chairs.
- Living Area:** A large open-plan space including a living room (Wohnzimmer) with a sofa and coffee table, and a kitchen (Wohnküche) with a dining table and chairs. The floor is covered in parquet.
- Bedroom:** A bedroom (Zimmer) with a double bed and a wardrobe (Schrank).
- Bathroom:** A bathroom (Bad) with a bathtub, toilet, and sink.
- Other Rooms:** A WC (toilet) and a storage room (AR) with a closet.
- Garden:** A garden (Garten) with a lawn (Rasen) and a small table with two chairs.
- Additional Features:** A balcony (Balkon) with a railing, a storage room (Schrank), and a small table with two chairs.

A-1160 Wien



GARTENGESCHOSS	2 ZIMMER
----------------	----------

Raumhöhe bei AD ca. 2,70 m
(wenn nicht anders angegeben)

(wenn nicht anders angegeben)



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 „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
- 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
- Klimaanlage 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 <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap