

**Stadtpanorama nahe Wilhelminenberg:
Dachgeschoßwohnungen mit traumhaftem Ausblick**



Objektnummer: 78936

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	919.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL



EHL

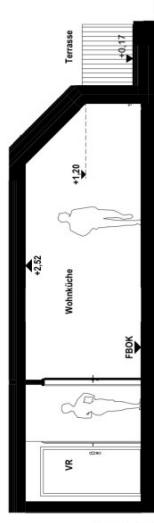


EHL

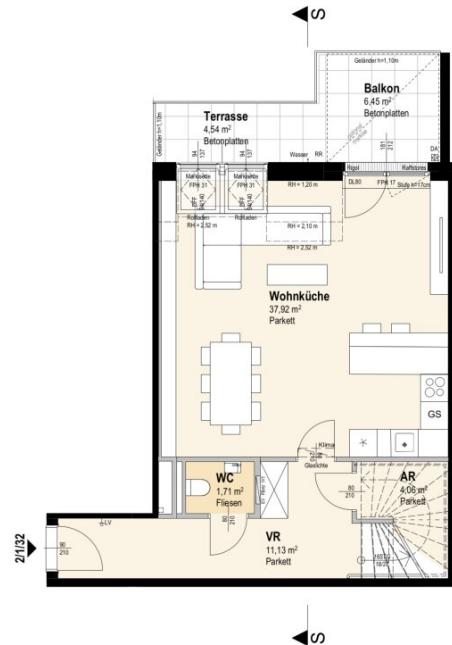


ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Schnitt



Top 2/1/32 - 1.DG

1. DACHGESCHOSS

Balkon/Terrasse	ca. 53,41 m ²
Einlagerungsraum	ca. 1,77 m ²
Raumhöhe	ca. 2,52 m (wenn nicht anders angegeben)

ca. 2,52 M
(wenn nicht anders angegeben)

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 Einbauteilen verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Planpunkte, Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Ferligparapet
AR	Abstellsraum		(>3 cm Tüsch)
BHK	Badezimmerheizkörper	ITV	IT-Verteiler
DL	Durchgangslücke	RR	Regenfallrohr
EV	Elektroverteiler	RH	Raumhöhe
FBHIV	Fussbodenheizungsverteiler	SR	Schranksraum
LV	Leermehrung für autom. Türöffner	VR	Vorraum

M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr.: 769 7 152A



ROSEGGERGASSE 2-8
A-1160 Wien

Schnitt

Top 2/1/32 - 2.DG
2. DACHGESCHOSS 4 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 115,84 m²

Balkon/Terrasse ca. 53,41 m²

Einlagerungsraum ca. 1,77 m²

Raumhöhe ca. 2,54 m

Raumhöhe bei AD ca. 2,40 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 Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badzimmerschränke
BV Durchgangsraum
EV Elektroverteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler
LV Leerenöffnung für autom. Türöffner

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

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr. 7697153A

EHL

ROSEGGERGASSE 2-8
A-1160 Wien

Schnitt

Top 2/1/32 Dachterr.
DACHDRAUFSICHT 4 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 115,84 m ²
Balkon/Terrasse	ca. 53,41 m ²
Einlagerungsraum	ca. 1,77 m ²
Raumhöhe	ca. 2,54 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,40 m (wenn nicht anders angegeben)

ma 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 Abgehängte Decken und Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

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

FPH Fertigparapet(höhe
(>3 cm Türschwelle))
ITV IT-Verteiler
RR Regalregal
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorräum

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr.: 7697154A

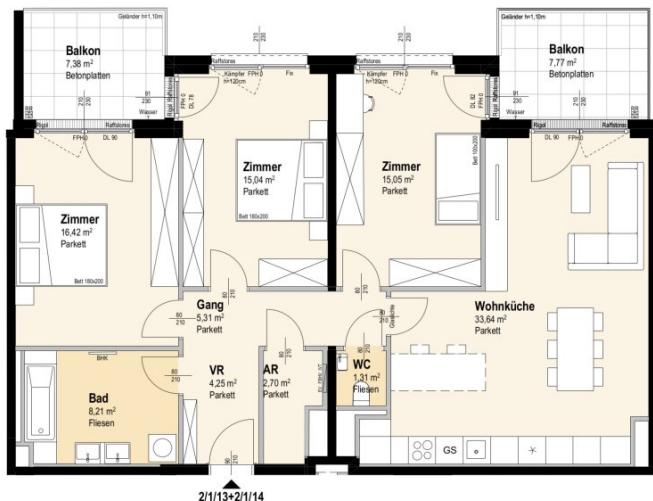
EHL



WINEGG

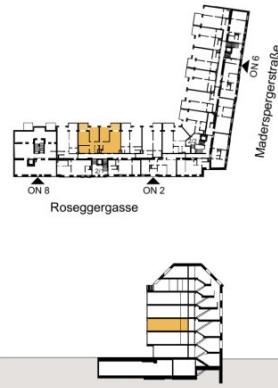
ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Weitere Kombinationen:

Stiege 2/1: OG 4: Top 27 + Top 28



TOP 2/13+14

2. OBERGESCHOSS

4 ZIMMER

Wohnnutzfläche

ca. 101,93 m²

Balkon/Terrasse

ca. 15,15 m²

Einlagerungsraum ca. 4,11 m²

ca. 2,54 m

mossburger.
architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag, Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen lauf Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Raumabmaße und nicht für die Bestellung von Einbaummöbeln verwendbar - Natürliche erforderlich Abgehängte Decken und Poteien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Planklärung. Änderungen vorbehaltlich.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöle
AR	Abstellraum		(±3 cm Türschwelle)
BHK	Badezimmerheizkörper	ITV	IT-Verteiler
DL	Durchgangslüchte	RR	Regenfallrohr
EV	Elektroverteiler	RH	Raumhöhe

FPH Fertigparapethöhe
(+3 cm Türschwelle)

14.400 m/s \rightarrow $t = 6.44 \text{ s}$ \rightarrow $x = 1.3334 \cdot 10^{-21} \text{ m}$ \rightarrow $E_k = 769.736 \text{ J}$

The logo consists of a blue square containing the letters "EHL" in white, with a small circular icon to the left.

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 „Kandlerstraße“ 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 Markisen
 - hofseitiges Garten- und Erdgeschoß: Rollläden oder textile Markisen

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