

Stadt erleben. Natur genießen: Ihr Eigenheim in Wien Ottakring



Objektnummer: 78942

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,18 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	1.069.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411



Mitglied des
immobilienring.at



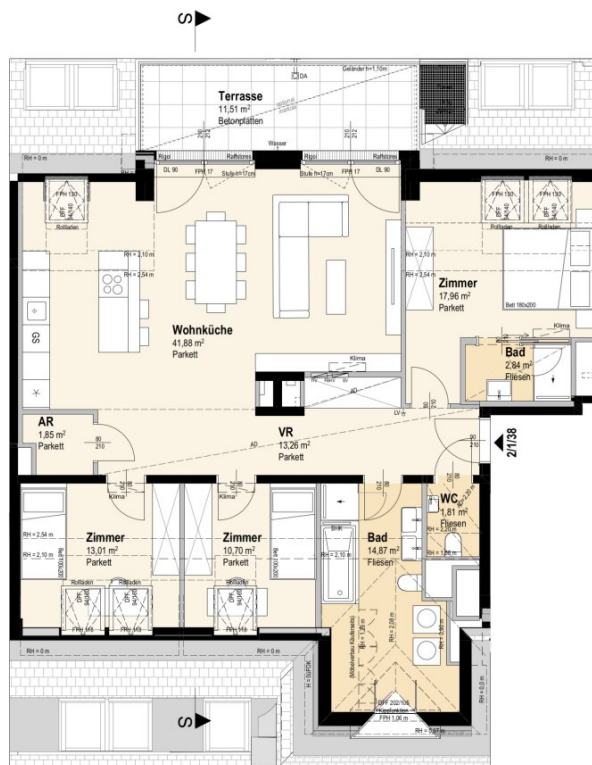






ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 2/1/38

2. DACHGESCHOSS

4 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 118,18 m²

Balkon/Terrasse ca. 60,57 m²

Einlagerungsraum ca. 1,93 m²

Raumhöhe ca. 2,54 m

Raumhöhe bei AD ca. 2,40 m
(wenn nicht anders angegeben)

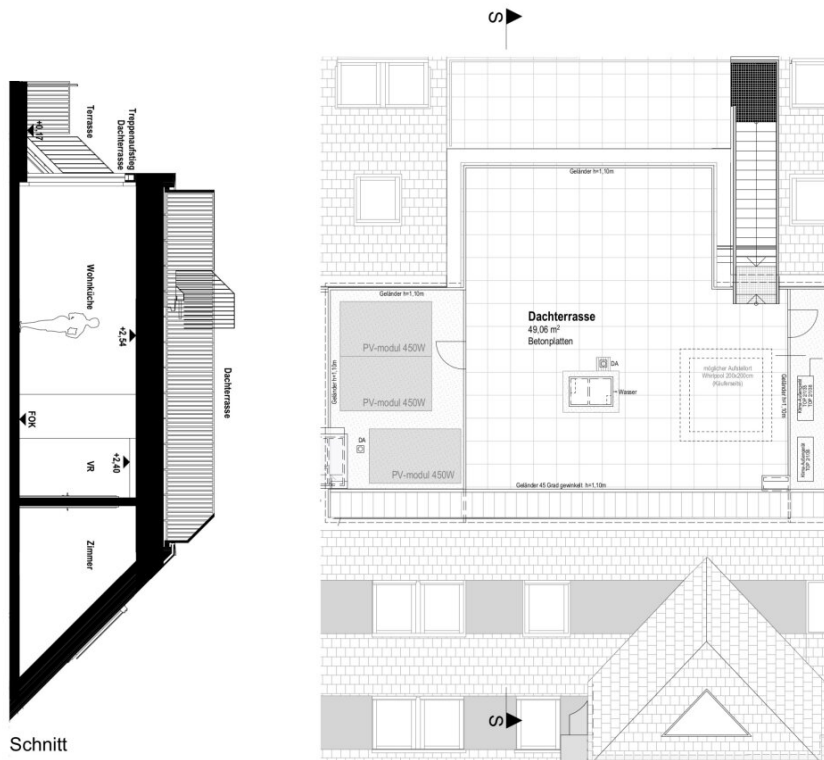
m|a mossburger.
architekten

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 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 Elektroversteller
FBHV Fussbodenheizungsverteiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
FPH Fertigerapethöhe (43 cm Türschwelle)
ITV IT-Versteher
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorraum

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf A4
Stand: 2024-07-29
Plan: 769 1 177A

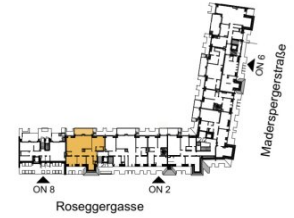




Schnitt

ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 2/1/38 Terrasse

DACHDRAUFSICHT 4 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 118,18 m²

Balkon/Terrasse ca. 60,57 m²

Einlagerungsraum ca. 1,93 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 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	Fertiggarapethöhe
AR	Abstellraum	(43 cm Türschwelle)	
BHK	Badezimmerheizkörper	ITV	IT-Verleiler
DL	Durchgangslösche	RR	Regenfallrohr
EV	Elektronenverteiler	RH	Raumhöhe
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	SR	Schrankraum
LV	Leerverordnung für autom. Türöffner	VR	Vorraum

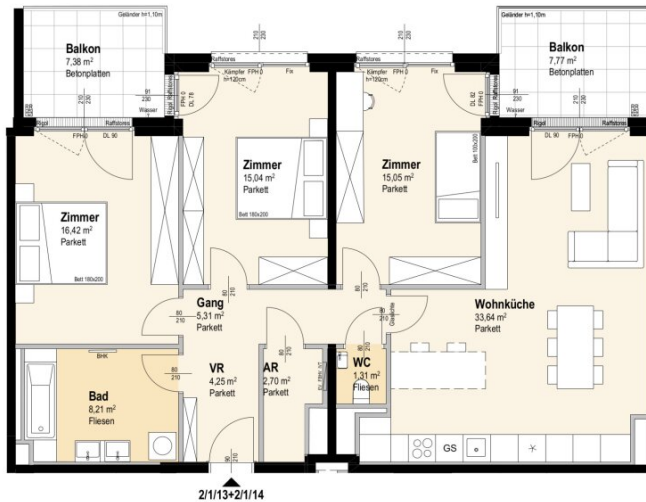
0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf A4
Stand: 2024-07-29
Plan: 769 1 178A





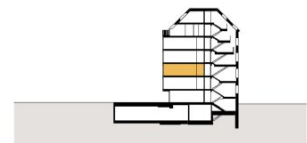
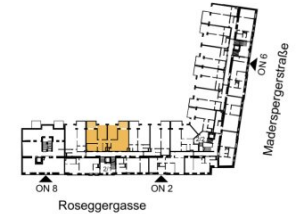
ROSEGGERGASSE 2-8

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

Raumhöhe ca. 2,54 m
(wenn nicht anders angegeben)

m|a mossmüller
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 - Natürliche Abstände! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverändliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badszimmerheizkörper
DL Durchgangslösung
EV Elektroverkleider
FBHV Fußbodenheizungsverkleider
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
FPH Fertigparapethöhe
(±3 cm Türschwelle)
ITV IT-Verkleider
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorraum

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf A4
Stand: 2024-10-04
Index A.V. 2025-02-17
Platte: 789 7.8



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

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):
<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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.