ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Traumhafte Erstbezugswohnungen in 1160 Wien: Modern und historisch zugleich

Objektnummer: 77604

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	704.500,00 €

Provisionsangabe:

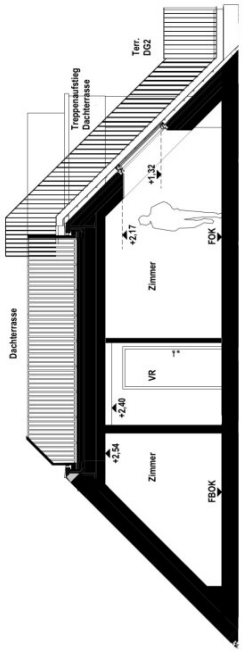
Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner

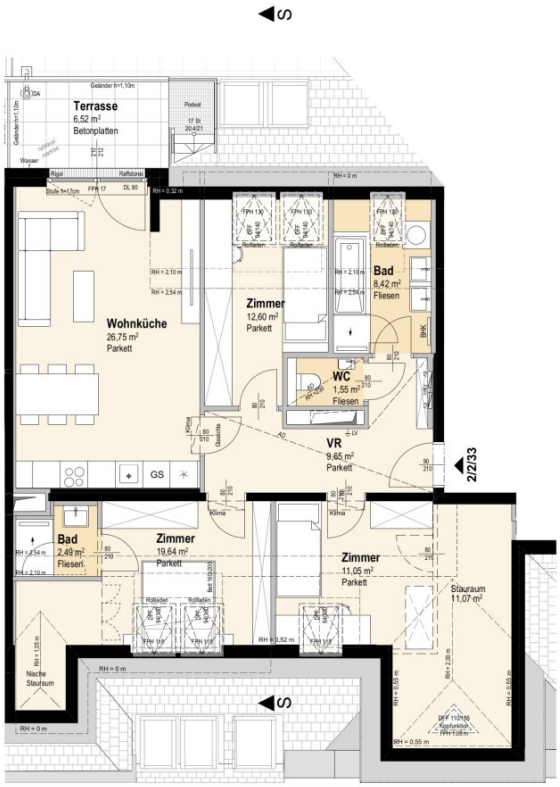
Julie Wittrich

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

T +43 1 5127690405

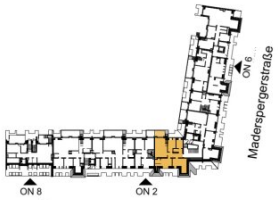


Schnitt



ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 2/2/33

2. DACHGESCHOSS — 4 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca.	92,15 m²
zusätzl. Stauraum	ca.	11,07 m²
Balkon/Terrasse	ca.	19,40 m²
Einlagerungsraum	ca.	2,27 m²
Raumhöhe	ca.	2,54 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,40 m

(wenn nicht anders angegeben)

m|a mossburger. architekten

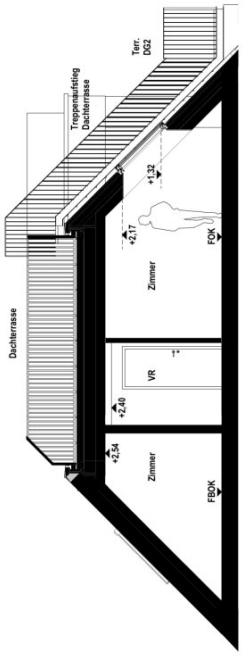
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	ITV	IT- Verteiler
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr
DL	Durchgangslichte	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner		

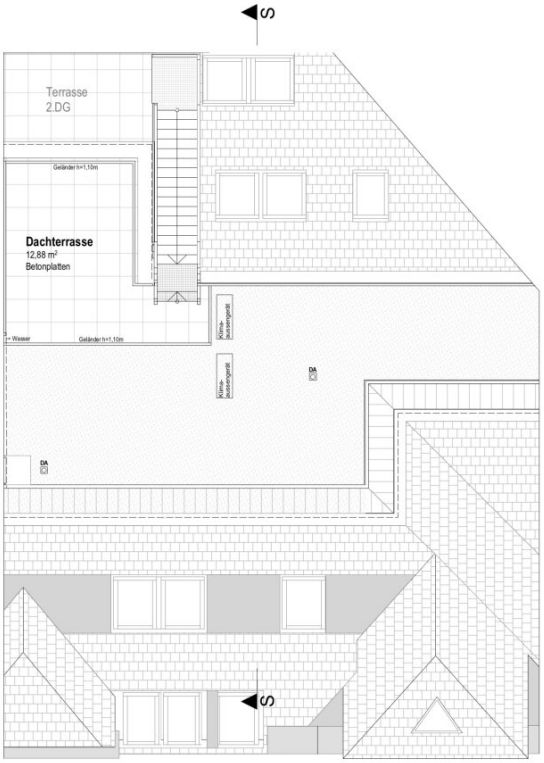
0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr.: 769 7 183A

EHL

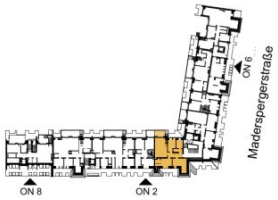


Schnitt



ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 2/2/33 Terrasse

DACHDRAUFSICHT 4 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca.	92,15 m²
zusätzl. Stauraum	ca.	11,07 m²
Balkon/Terrasse	ca.	19,40 m²
Einlagerungsraum	ca.	2,27 m²
Raumhöhe	ca.	2,54 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,40 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 Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

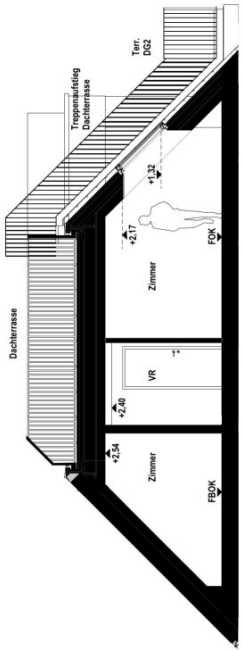
AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum		
BHK	Badezimmerheizkörper	ITV	IT- Verteiler
DL	Durchgangslichte	RR	Regenfallrohr
EV	Elektroverteiler	RH	Raumhöhe
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	SR	Schrankraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türoffner	VR	Vorraum

0 1 2 3 4 5m

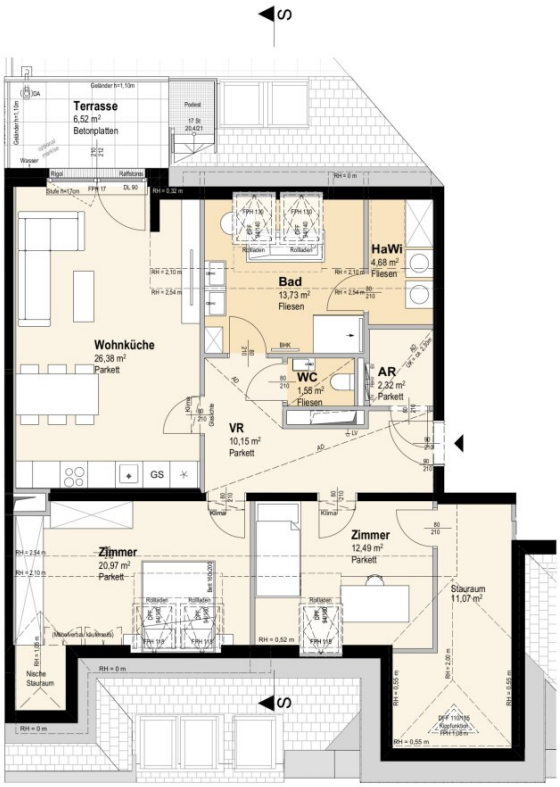
M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr.: 769 7 184A

N

EHL

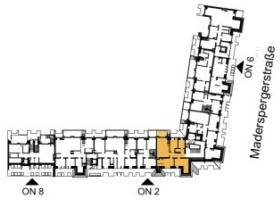


Schnitt



ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 2/2/33 Variante

2. DACHGESCHOSS — 3 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca.	92,27 m²
Balkon/Terrasse	ca.	19,40 m²
Einlagerungsraum	ca.	2,27 m²
Raumhöhe	ca.	2,54 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,40 m

(wenn nicht anders angegeben)

mossburger. architekten

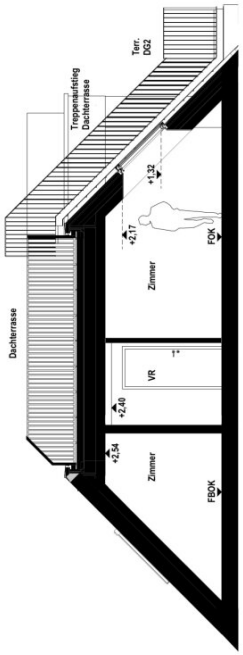
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	ITV	IT- Verteiler
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr
DL	Durchgangslichte	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türoffner		

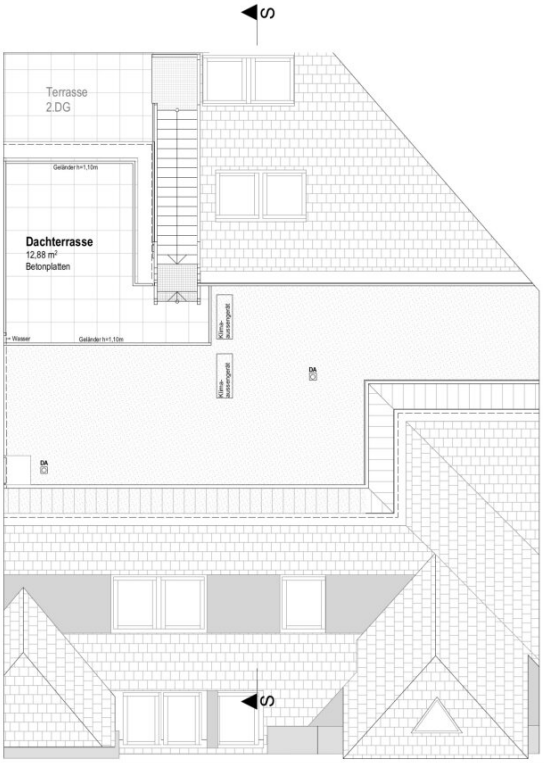
0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr.: 769 7 183A

EHL

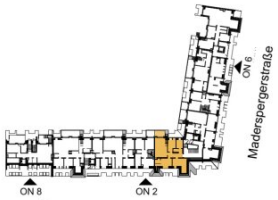


Schnitt



ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



Top 2/2/33 Variante Terr.

DACHDRAUFSICHT 3 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca.	92,27 m²
Balkon/Terrasse	ca.	19,40 m²
Einlagerungsraum	ca.	2,27 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 Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum		
BHK	Badezimmerheizkörper	ITV	IT- Verteiler
DL	Durchgangslichte	RR	Regenfallrohr
EV	Elektroverteiler	RH	Raumhöhe
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	SR	Schrankraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türoffner	VR	Vorraum

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-07-09 Plannr.: 769 7 184A

N

EHL

Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in die Zukunft des Wohnens in der **Roseggergasse 2-8** im Herzen des 16. Bezirks von Wien. Hier erwarten Sie 124 exklusive Wohnungen in einer harmonischen Symbiose aus stilvollem Altbau und modernem Neubau.

Wählen Sie aus einer Vielzahl durchdachter Grundrissvarianten und finden Sie Ihr perfektes Zuhause. Herrliche Freiflächen – von privaten Gärten in ruhiger Hoflage bis zu atemberaubende Dachterrassen mit einzigartiger Aussicht – vollenden das Angebot.

Wohnangebot

- **Altbauwohnungen**: Erleben Sie den Charme des liebevoll revitalisierten Altbaus, der durch einen stilgerechten Dachgeschoßausbau ergänzt wird.

- **Neubauwohnungen**: Genießen Sie die Vorzüge modernster Architektur in den wunderschönen Neubauwohnungen.,

Baubeginn: Geplant für das 3. Quartal 2025

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr bzw. Mitte 2027

Provisionsfrei für den Käufer!!! Aktion gilt bis zum Baubeginn!!!

Das Projekt:

- 124 Eigentums- und Vorsorgewohnungen

    - davon 44 Altbau- und 80 Neubauwohnungen

- Wohnungsgrößen von 39 m² bis 245 m²

- Tiefgarage mit 28 Stellplätzen
- Gemeinschaftsgarten in absoluter Innenhof-Ruhelage mit Urban Gardening-Bereichen
- Großzügige Raumhöhen zwischen 2,50 und 3,10 Meter
- Private Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen, Loggien oder Terrassen

Die Ausstattung:

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.

- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Hochwertige Parkettböden
- Hochwertige Fliesen 60x30cm an den Wänden und 60x60cm an den Böden
- Gegensprechanlage mit appgesteuertem Zugangssystem
- DGBN Gold Zertifizierung/EU-Taxonomie Verifikation
- Split-Kühlanlage in den Dachgeschoßen

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

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

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.