

## **Einzigartiger Wohnkomfort: Moderner Neubau trifft auf stilvollen Altbau**



**Objektnummer: 77595**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	293.300,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

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

T +43-1-512 76 90-414  
H +43 664 88 16 01 27









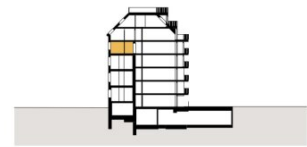
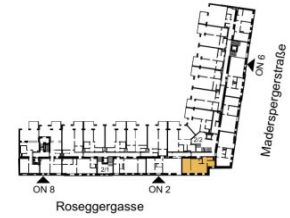
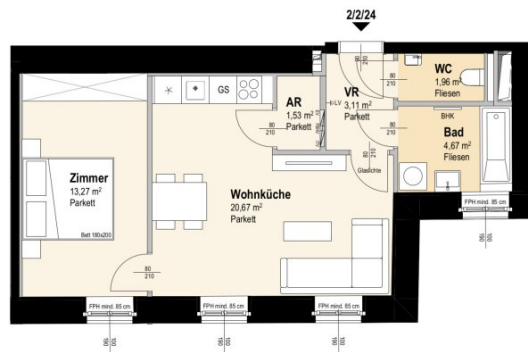






## ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



### Top 2/24

4. OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 45,21 m<sup>2</sup>

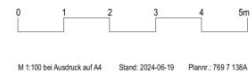
Einlagerungsraum ca. 2,70 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,52 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 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	Fertigeraspeithöhe (43 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr
DL	Durchgangstür	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leinwandverhüllung für autom. Türöffner		



M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-06-19 Plannr.: 769 7 138A

## Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in die Zukunft des Wohnens in der **Rosegggasse 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 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 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup>



- 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 CO<sub>2</sub>-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,-**

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Küche über uns zu erwerben. Dabei handelt es sich um eine Standardküche mit Siemens-Geräten.

### **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.