Spitzenrenditen in Wien: Exklusive Eigentumswohnungen mit hervorragender Anbindung

Objektnummer: 78977

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	82,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	384.700,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

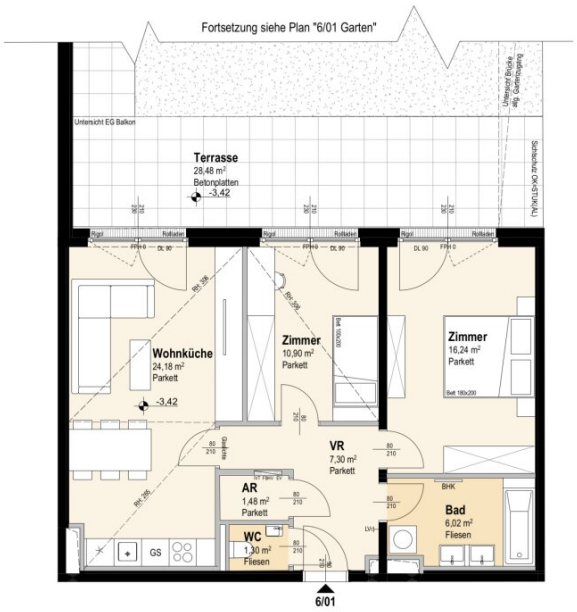
Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

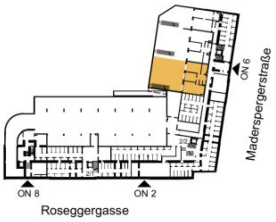
EHL

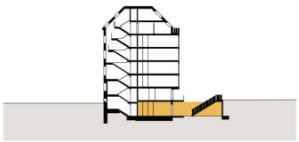
EHL



ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien





Top 6/01

GARTENGESCHOSS — 3 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca.	67,42 m²
Balkon/Terrasse	ca.	28,48 m²
Garten	ca.	82,24 m²
Einlagerungsraum	ca.	2,61 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 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.

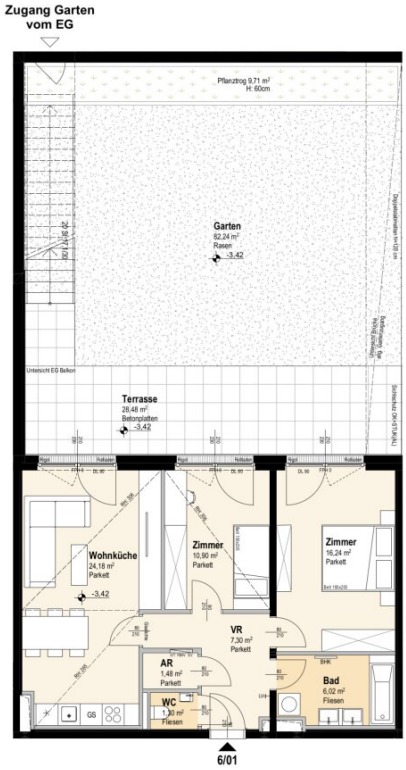
AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum		
BHK	Badezimmerheizkörper	ITV	IT- Verteiler
DL	Durchgangslichte	RR	Regenfallrohr
EV	Elektroverteiler	RH	Raumhöhe
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	SR	Schrankraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türoffner	VR	Vorraum

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-06-19 Plannr.: 769 7 020A

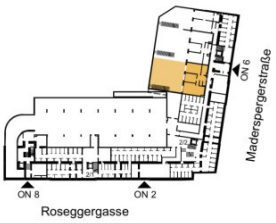
N

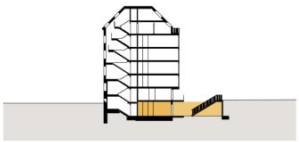
EHL



ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien





Top 6/01 Garten

GARTENGESCHOSS — 3 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 67,42 m²
Balkon/Terrasse	ca. 28,48 m²
Garten	ca. 82,24 m²
Einlagerungsraum	ca. 2,61 m²
Raumhöhe	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 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 1:125 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2024-06-19 Plannr.: 769 7 021A

EHL

Objektbeschreibung

Erleben Sie die perfekte Mischung aus Nachhaltigkeit und Komfort

Das exklusive Wohnbauprojekt verbindet die historische Schönheit eines revitalisierten Altbaus mit der modernen Architektur eines Neubaus. Insgesamt entstehen 124 renditestarke Eigentumswohnungen mit optimalen Grundrissen und Wohnflächen zwischen 41 und 123 m² – perfekt abgestimmt auf die hohe Mietnachfrage in dieser gefragten Gegend Wiens.

Hervorragende Lage mit optimaler Anbindung

Profitieren Sie von der direkten Anbindung an die Wiener Innenstadt und genießen Sie gleichzeitig die Ruhe einer Grünoase. Die U-Bahn Linie U3 sowie die S-Bahn-Stationen Kendlerstraße und Ottakring sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zudem befinden sich Freizeit- und Erholungsgebiete wie die Steinhofgründe, der Flötzersteig und der Wilhelminenberg in unmittelbarer Nähe – ideal für entspannende Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

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

Provisionsfrei bis zum Baubeginn – Jetzt zuschlagen! 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 201.900,- bis EUR 920.600,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 14,00 bis EUR 16,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer – Aktion gültig bis BAUSTART!

Fertigstellung: Ende 2026/Anfang 2027

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 <750m

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.