

## Luxus trifft Nachhaltigkeit: Ihr renditestarkes Wohnprojekt in gefragter Lage



**Objektnummer: 78996**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	307.100,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481



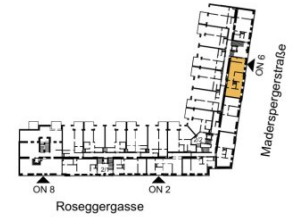
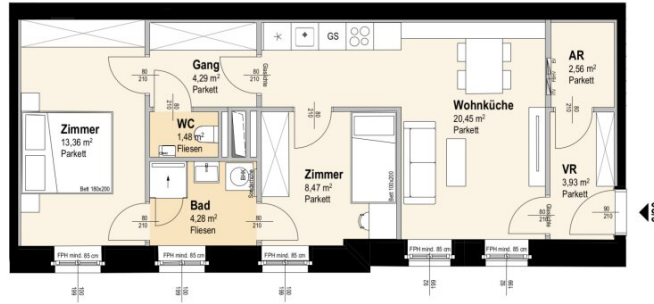






## ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



### Top 6/20

2. OBERGESCHOSS 3 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 58,82 m<sup>2</sup>

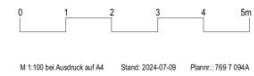
Einlagerungsraum ca. 2,30 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 3,08 m  
(wenn nicht anders angegeben)

**ma** mossburger.  
architekten

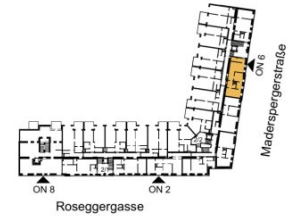
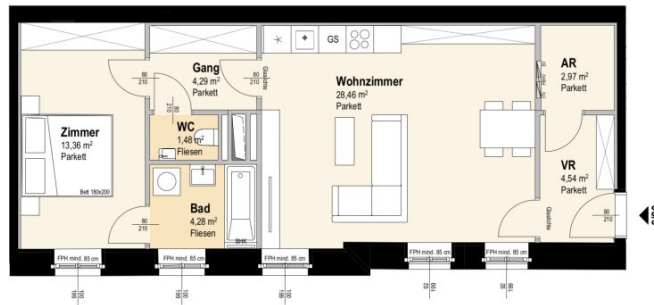
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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	Fertiggraspeithöhe (43 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr
DL	Durchgangsstütze	RH	Raumhöhe
EV	Elektronenverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leinwandverrohrung für autom. Türöffner		



## ROSEGGERGASSE 2-8

A-1160 Wien



### Top 6/20 Variante

2. OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 59,38 m<sup>2</sup>

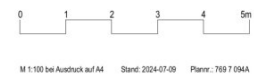
Einlagerungsraum ca. 2,30 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 3,08 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	Fertiggarapethöhe (43 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	ITV	IT-Verteiler
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr
DL	Durchgangslösche	RH	Raumhöhe
EV	Elektronenverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leinwandverrohrung für autom. Türöffner		



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



## 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 m<sup>2</sup> – 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 Klimaanlage.

- 124 freifinanzierte Vorsorgewohnungen
- 28 Tiefgaragenplätze
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 41 und 123 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 24.02.2032:
  - HWB: 36,90 kWh/m<sup>2</sup>a; 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 CO<sub>2</sub>-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

**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 Rosegggasse 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/m<sup>2</sup>

### **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/rosegggasse-2-8-1160-wien):  
<https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/rosegggasse-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.