



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Roseggergasse 2-8, A-1160 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Roseggergasse 2-8, A-1160 Wien

Renditenstark investiert in Ottakring!

## 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 m<sup>2</sup> bis 245 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 zukunftssicheren 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 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
- 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/m<sup>2</sup>

### 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.

#### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

#### **Energieausweis:**

Gültig bis: 24.02.2032

HWB: **B** 36,9 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **B** 0,88

## Fotos













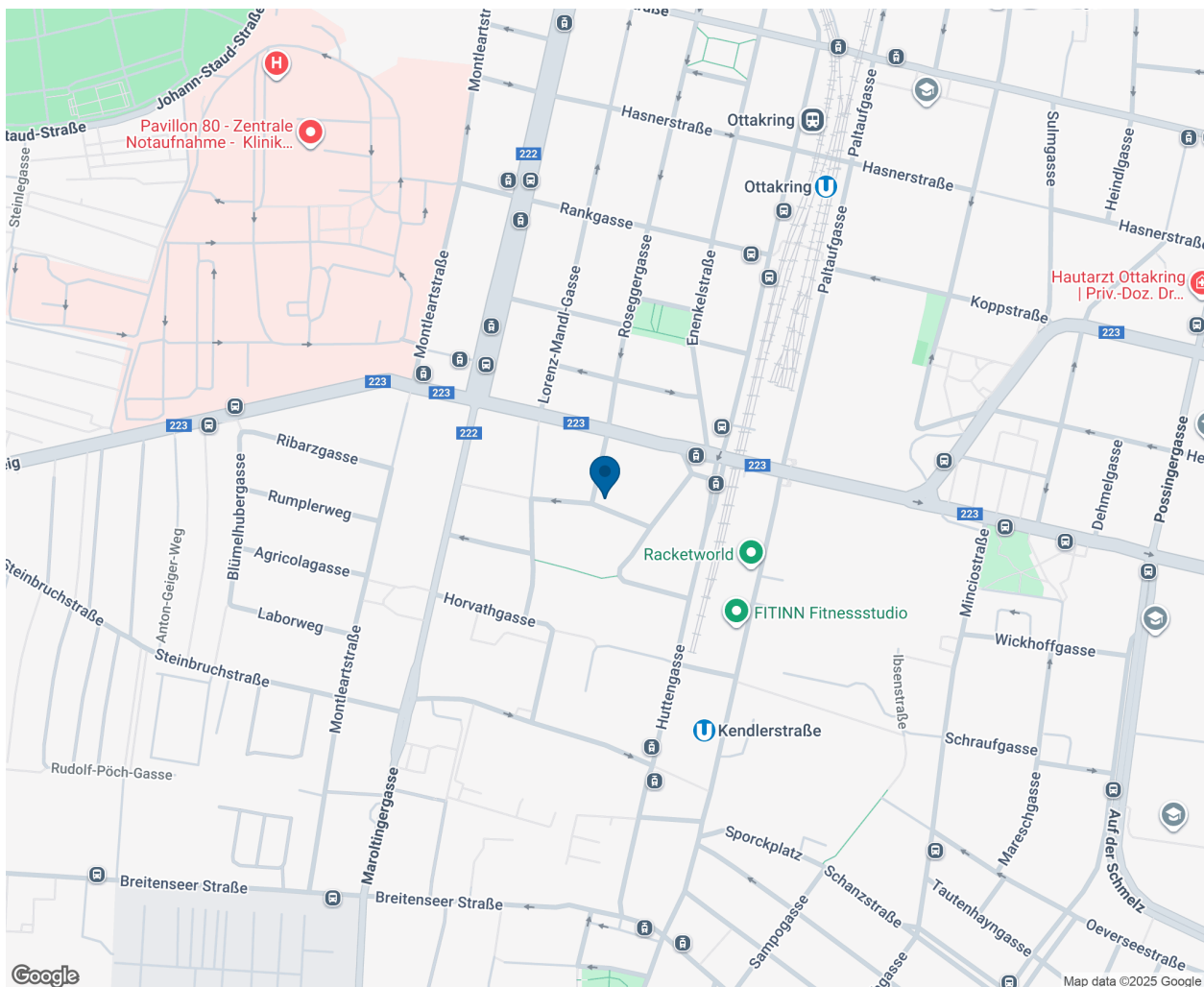
## Lageplan

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



# Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
<b>Roseggergasse 2</b>												
<b>Stiege 1</b>												
78791	1	EG	3	O	61,47	76,90		22,04	44,10	€ 4.741,22	€ 401.900,00	€ 364.600,00
78792	2	EG	2	O	44,74	57,91		16,96	46,93	€ 4.727,78	€ 302.300,00	€ 273.800,00
78793	3	EG	2	O	51,93	64,53		15,98	46,11	€ 4.591,59	€ 328.500,00	€ 296.300,00
78794	4	EG	2	W	56,01	56,01				€ 5.216,93	€ 317.600,00	€ 292.200,00
78795	5	EG	2	W	45,47	45,47				€ 5.403,56	€ 266.400,00	€ 245.700,00
78796	6	1. Etage	2	O	58,54	61,85	6,62			€ 4.834,28	€ 331.200,00	€ 299.000,00
78800	10	1. Etage	2	O	59,84	63,24	6,79			€ 4.839,09	€ 338.700,00	€ 306.000,00
78821	11	2. Etage	2	O	58,66	62,06	6,81			€ 5.151,05	€ 351.900,00	€ 319.700,00
78825	15	2. Etage	2	O	59,84	63,43	7,17			€ 5.154,12	€ 359.600,00	€ 326.900,00
78826	16	2. Etage	2	W	52,16	52,16				€ 5.695,94	€ 322.000,00	€ 297.100,00
78827	17	2. Etage	2	W	47,37	47,37				€ 5.693,48	€ 292.500,00	€ 269.700,00
78828	18	3. Etage	2	O	58,60	58,60				€ 5.438,57	€ 350.900,00	€ 318.700,00
78829	19	3. Etage	2	O	49,90	53,68	7,55			€ 5.971,12	€ 348.000,00	€ 320.500,00
78830	20	3. Etage	2	O	49,60	53,29	7,38			€ 5.972,98	€ 345.800,00	€ 318.300,00
78832	22	3. Etage	3	O	59,84	63,24	6,79			€ 5.468,49	€ 378.500,00	€ 345.800,00
78833	23	3. Etage	2	W	52,20	52,20				€ 5.977,01	€ 338.500,00	€ 312.000,00
78834	24	3. Etage	2	W	47,40	47,40				€ 5.981,01	€ 307.400,00	€ 283.500,00
78835	25	4. Etage	2	O	58,70	62,10	6,80			€ 5.777,78	€ 391.000,00	€ 358.800,00
78837	27	4. Etage	2	O	49,60	53,48	7,77			€ 6.291,48	€ 364.000,00	€ 336.500,00
78838	28	4. Etage	2	O	50,10	53,79	7,38			€ 6.287,41	€ 365.700,00	€ 338.200,00
78839	29	4. Etage	2	O	59,80	63,38	7,17			€ 5.788,44	€ 399.600,00	€ 366.900,00
78840	30	4. Etage	2	W	52,60	52,60				€ 6.294,68	€ 357.600,00	€ 331.100,00
78936	32	1. DG	4	OW	115,84	141,88	6,45	45,64		€ 6.482,01	€ 991.800,00	€ 919.700,00
78937	33	1. DG	2	O	45,20	51,38	7,55	4,80		€ 6.804,87	€ 375.000,00	€ 349.600,00

# Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
<b>Roseggergasse 2</b>												
<b>Stiege 1</b>												
78938	34	1. DG	2	O	45,30	51,36	7,42	4,70		€ 6.799,07	€ 374.600,00	€ 349.200,00
78939	35	1. DG	2	O	45,10	51,32	7,78	4,65		€ 6.801,13	€ 374.400,00	€ 349.000,00
78941	37	1. DG	2	W	53,00	53,00				€ 6.554,72	€ 373.900,00	€ 347.400,00
78942	38	2. DG	4	OW	118,18	148,46		60,57		€ 6.630,52	€ 1.058.600,00	€ 984.400,00
<b>Stiege 2</b>												
78945	2	EG	2	N	43,94	52,10		13,62	13,47	€ 4.766,11	€ 273.700,00	€ 248.300,00
78947	4	EG	2	S	48,59	48,59				€ 5.410,58	€ 284.700,00	€ 262.900,00
78948	5	EG	2	W	39,33	39,33				€ 5.410,63	€ 230.400,00	€ 212.800,00
78950	7	1. Etage	2	N	47,68	51,39	7,42			€ 5.343,45	€ 301.100,00	€ 274.600,00
78951	8	2. Etage	2	O	60,40	64,77	8,74			€ 5.164,43	€ 367.200,00	€ 334.500,00
78952	9	2. Etage	2	N	47,68	51,58	7,80			€ 5.661,11	€ 318.500,00	€ 292.000,00
78953	10	2. Etage	3	S	66,60	66,60				€ 5.702,70	€ 411.400,00	€ 379.800,00
78954	11	2. Etage	2	S	50,40	50,40				€ 5.694,44	€ 310.900,00	€ 287.000,00
78955	12	2. Etage	2	W	45,30	45,30				€ 5.688,74	€ 279.500,00	€ 257.700,00
78956	13	2. Etage	3	W	64,00	64,00				€ 5.517,19	€ 383.700,00	€ 353.100,00
78957	14	3. Etage	2	O	60,40	64,97	9,14			€ 5.480,99	€ 388.800,00	€ 356.100,00
78958	15	3. Etage	2	N	47,70	51,41	7,42			€ 5.971,60	€ 333.500,00	€ 307.000,00
78959	16	3. Etage	3	S	66,60	66,60				€ 5.993,99	€ 432.400,00	€ 399.200,00
78960	17	3. Etage	2	S	50,40	50,40				€ 5.978,17	€ 326.700,00	€ 301.300,00
78961	18	3. Etage	2	W	45,30	45,30				€ 5.977,92	€ 293.600,00	€ 270.800,00
78962	19	3. Etage	3	W	64,00	64,00				€ 5.809,38	€ 404.000,00	€ 371.800,00
78964	21	4. Etage	4	N	47,70	51,62	7,84			€ 6.288,26	€ 351.100,00	€ 324.600,00
78965	22	4. Etage	3	S	66,60	66,60				€ 6.309,31	€ 453.400,00	€ 420.200,00
78967	24	4. Etage	2	W	45,20	45,20				€ 6.300,88	€ 307.600,00	€ 284.800,00

# Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
<b>Roseggergasse 2</b>												
<b>Stiege 2</b>												
78968	25	4. Etage	3	W	64,00	64,00				€ 6.125	€ 424.200,00	€ 392.000,00
78969	26	1. DG	2	O	56,30	62,71	8,99	3,84		€ 6.478,51	€ 437.400,00	€ 406.300,00
78970	27	1. DG	2	N	43,80	49,35	7,43	3,67		€ 6.634,25	€ 352.300,00	€ 327.400,00
78971	28	1. DG	3	S	71,60	71,60				€ 6.782,12	€ 521.400,00	€ 485.600,00
78972	29	1. DG	2	S	55,10	55,10				€ 6.553,54	€ 388.600,00	€ 361.100,00
78973	30	1. DG	2	W	47,90	47,90				€ 6.553,24	€ 338.300,00	€ 313.900,00
78974	31	1. DG	2	W	67,20	67,20				€ 6.552,08	€ 474.000,00	€ 440.300,00
78975	32	2. DG	3	NS	110,97	121,47		21,00		€ 6.668,31	€ 871.700,00	€ 810.000,00
78976	33	2. DG	4	OW	91,37	101,24		19,74		€ 6.572,50	€ 722.500,00	€ 665.400,00

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
<b>Roseggergasse 6</b>												
78977	1	Gartengeschoss	3	N	67,42	89,88		28,48	82,24	€ 4.435,72	€ 440.200,00	€ 398.700,00
78978	2	Gartengeschoss	3	N	68,00	90,62		28,54	83,54	€ 4.435,91	€ 444.000,00	€ 402.000,00
78979	3	Gartengeschoss	2	N	57,70	72,12		19,95	44,42	€ 4.294,41	€ 343.400,00	€ 309.700,00
78980	4	EG	2	N	54,70	65,42		15,49	29,75	€ 4.301,44	€ 314.100,00	€ 281.400,00
78981	5	EG	3	N	60,50	71,50	21,99			€ 5.057,70	€ 396.400,00	€ 361.600,00
78982	6	EG	3	N	60,51	71,64	22,26			€ 5.051,65	€ 397.200,00	€ 361.900,00
78983	7	EG	2	N	59,08	66,90	15,64			€ 4.544,10	€ 337.200,00	€ 304.000,00
78984	8	EG	2	S	47,43	47,43				€ 5.410,08	€ 277.900,00	€ 256.600,00
78989	13	1. Etage	2	N	59,45	64,14	9,37			€ 4.853,82	€ 343.500,00	€ 311.300,00

# Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
<b>Roseggergasse 6</b>												
78990	14	2. Etage	2	N	59,70	62,70	5,99			€ 5.155,12	€ 355.400,00	€ 323.200,00
78991	15	2. Etage	2	N	50,70	54,29	7,17			€ 5.463,76	€ 324.600,00	€ 296.600,00
78994	18	2. Etage	2	N	59,40	63,92	9,03			€ 5.169,37	€ 362.600,00	€ 330.400,00
78995	19	2. Etage	2	S	47,10	47,10				€ 5.698,51	€ 290.700,00	€ 268.400,00
78996	20	2. Etage	3	S	59,00	59,00				€ 5.549,15	€ 355.400,00	€ 327.400,00
78997	21	3. Etage	2	N	59,70	62,91	6,42			€ 5.463,36	€ 376.400,00	€ 343.700,00
78998	22	3. Etage	2	N	50,70	54,10	6,80			€ 5.776,34	€ 340.500,00	€ 312.500,00
78999	23	3. Etage	2	N	50,70	54,29	7,17			€ 5.787,97	€ 342.200,00	€ 314.200,00
79000	24	3. Etage	2	N	50,50	53,90	6,79			€ 5.787,18	€ 339.400,00	€ 311.900,00
79001	25	3. Etage	2	N	59,40	64,12	9,44			€ 5.485,03	€ 383.900,00	€ 351.700,00
79002	26	3. Etage	2	S	47,40	47,40				€ 5.978,90	€ 307.300,00	€ 283.400,00
79003	27	3. Etage	2	S	59,40	59,40				€ 5.988,22	€ 385.300,00	€ 355.700,00
79004	28	4. Etage	2	N	59,70	62,70	6,00			€ 5.776,71	€ 394.900,00	€ 362.200,00
79005	29	4. Etage	2	N	50,70	54,29	7,17			€ 6.093,76	€ 358.800,00	€ 330.800,00
79006	30	4. Etage	2	N	50,70	54,10	6,80			€ 6.099,82	€ 358.000,00	€ 330.000,00
79007	31	4. Etage	2	N	50,50	54,08	7,17			€ 6.105,20	€ 357.700,00	€ 330.200,00
79010	34	1. DG	4	N	115,48	143,14	6,39	48,92		€ 6.066,30	€ 940.400,00	€ 868.300,00
79011	35	1. DG	2	N	45,60	51,57	6,81	5,13		€ 6.592,98	€ 365.900,00	€ 340.000,00
79012	36	1. DG	2	N	45,40	51,54	7,18	5,11		€ 6.602	€ 365.700,00	€ 340.300,00
79015	39	1. DG	2	S	64,70	64,70				€ 6.553,32	€ 456.200,00	€ 424.000,00
79016	40	2. DG	2	S	64,00	64,00				€ 6.868,75	€ 471.800,00	€ 439.600,00

# Roseggergasse 2-8, 1160 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
<b>Roseggergasse 8</b>												
79019	1	EG	3	O	93,45	120,71		35,14	96,89	€ 4.795	€ 637.400,00	€ 578.800,00
79020	2	1. Etage	3	OW	70,28	73,94	7,32			€ 5.669,46	€ 456.500,00	€ 419.200,00
79022	4	3. Etage	2	OW	61,10	64,75	7,30			€ 6.290,35	€ 440.500,00	€ 407.300,00
79024	6	4. Etage	3	OW	71,50	75,16	7,32			€ 6.093,67	€ 497.400,00	€ 458.000,00

Fertigstellung: voraussichtlich 03/2027

3% Kundenprovision

Kaufpreise Stellplätze: zwischen EUR 30.590,- und EUR 43.330,-

Die monatlichen Betriebskosten werden von der Hausverwaltung nachgereicht.

**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.

