



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Rosegggasse 2-8, A-1160 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Roseggergasse 2-8, A-1160 Wien

Wohnen mit Stil und Aussicht: Neubau und revitalisierter Altbau in Ottakring

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 2. 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 m² bis 125 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

© 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 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/m²a

fGEE: **B** 0,88

Fotos



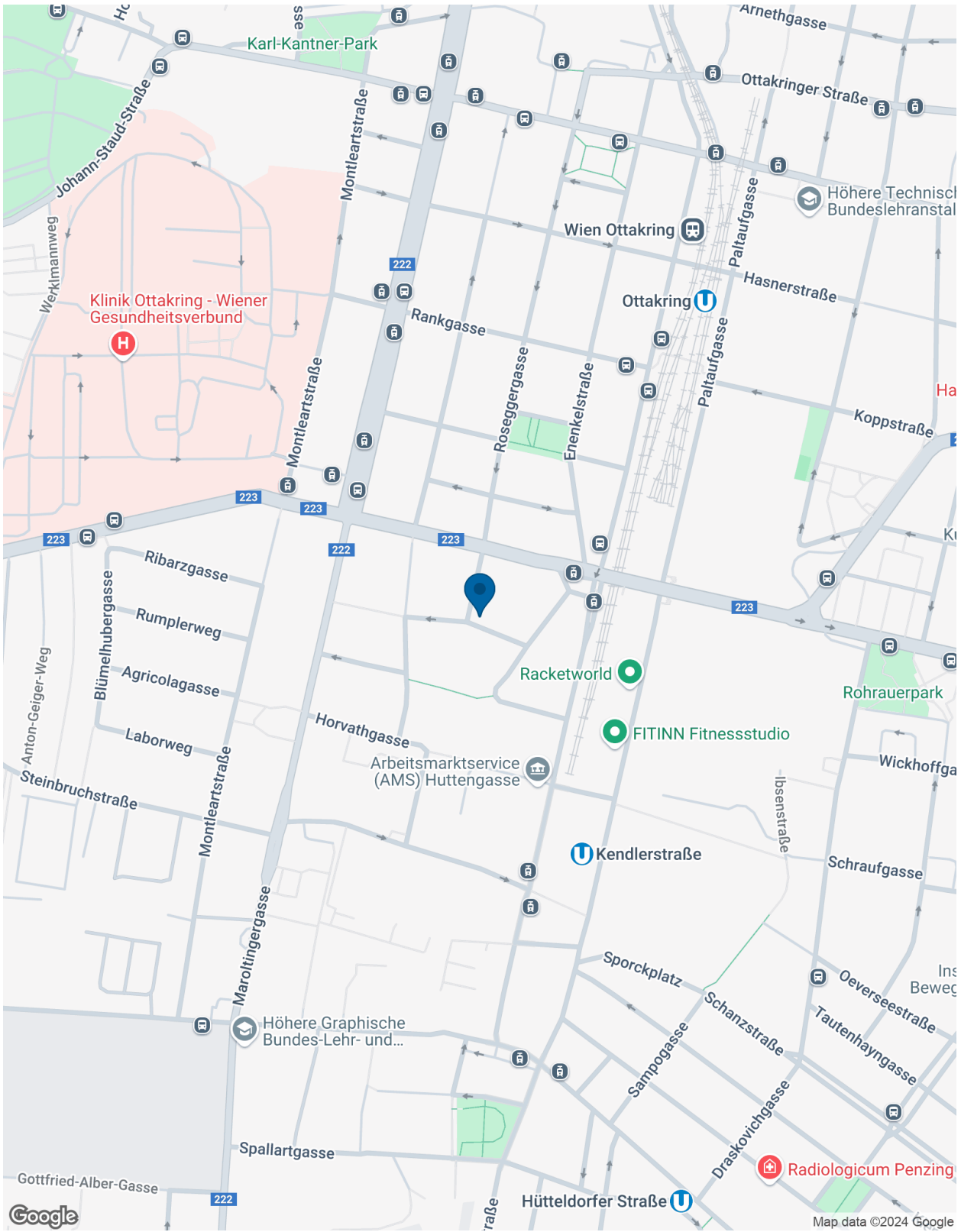








Lageplan



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 | wohnung.at

