



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!

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 Grün-oase. 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 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 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/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/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!](#)

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

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.

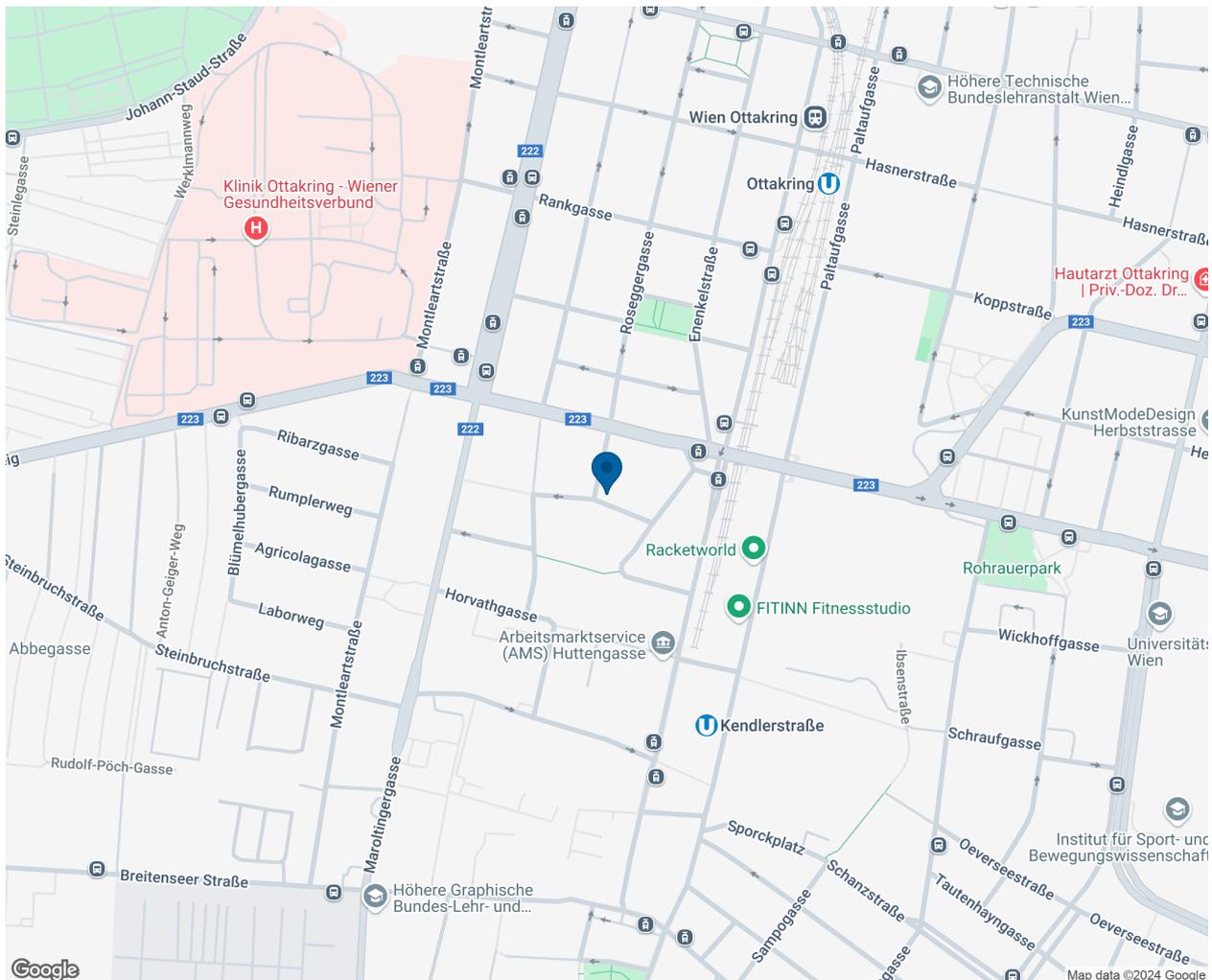
Folgende Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel erreicht man nach wenigen Gehminuten:

U3-Stationen „Ottakring“ und „Kendlerstraße“

S-Bahn-Station „Ottakring“

Straßenbahnlinien 10 & 49

Buslinie 48A



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

