

ROSEGGERGASSE

PROVISIONSFREI
BIS
BAUBEGINN



ROSEGGERGASSE 2-8, 1160 WIEN

Ansicht Straßenseitig



Das Projekt

ZEITLOS VEREINT: ALT TRIFFT NEU

Das Projekt „Roseggasse“ steht für die gekonnte Verschmelzung aus stilechtem Altbau und modernem Neubau. Hier erleben Sie die Revitalisierung 2.0 – eine ambitionierte Neugestaltung, die bestehende Strukturen bewahrt und gleichzeitig auch modernen Wohnraum schafft.

Die Herausforderung, die bestehende Bausubstanz in die Modernisierung einzubinden, wird durch innovative Techniken und Bautechnologien gemeistert, die eine nahtlose Integration von Alt und Neu ermöglichen und gleichzeitig den ökologischen Fußabdruck des Projekts minimieren. Ob Sie den zeitlosen Charme eines Altbaus oder die innovative Eleganz eines Neubaus bevorzugen - wir erfüllen Ihren Traum vom neuen Lebensraum.

ÜBERSICHT

124 Wohnungen, davon 44 charmante Altbauwohnungen und 80 moderne Neubauwohnungen

Wohnflächen von 41 bis 245 m²

2- bis 6-Zimmerwohnungen

Eigengärten, Balkone, Loggien, Terrassen sowie großzügige Dachterrasse

Innenhof-Ruheoase mit Private und Urban Gardening

28 Tiefgaragenstellplätze

Energieklasse B (HWB 34,2-43,7 fGEE 0,86 -0,94)

Die Wohnungen

IHR ZUHAUSE MIT GESCHICHTE UND CHARAKTER

In der Roseggergasse wohnen Sie nicht nur – Sie erleben jeden Tag aufs Neue die perfekte Symbiose aus historischem Flair und modernem Lifestyle. Ein besonderes Merkmal sind die attraktiven Raumhöhen im Altbau, die ein Gefühl von Weite und Freiraum schaffen.

Darüber hinaus bereichern private Freibereiche wie Eigengärten, Balkone, Terrassen, Loggien und spektakuläre Dachterrassen mit Blick auf die umliegenden Berge das Wohnerlebnis. Diese bieten nicht nur einen exklusiven Rückzugsort im Freien, sondern schaffen eine nahtlose Verbindung zwischen Ihrem Lebensraum und der Schönheit der umliegenden Natur.

AUSSTATTUNG

Attraktive Raumhöhen im Altbau

Eichenparkettboden

Fußbodenheizung

Außenliegender elektrischer Sonnenschutz

Videogegensprechanlage

Klimaanlage in den Dachgeschossen

Photovoltaik | Fernwärme

E-Mobilität

Smarte Hausverwaltungsapp

Paketboxenanlage



WELCHER TYP SIND SIE?

Altbau

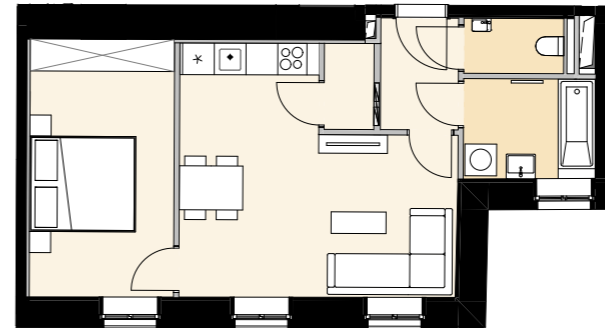


Ansicht Straßenseitig Maderspergerstraße

Entdecken Sie den Charme der revitalisierten Altbauwohnungen, die Tradition und Moderne harmonisch vereinen.

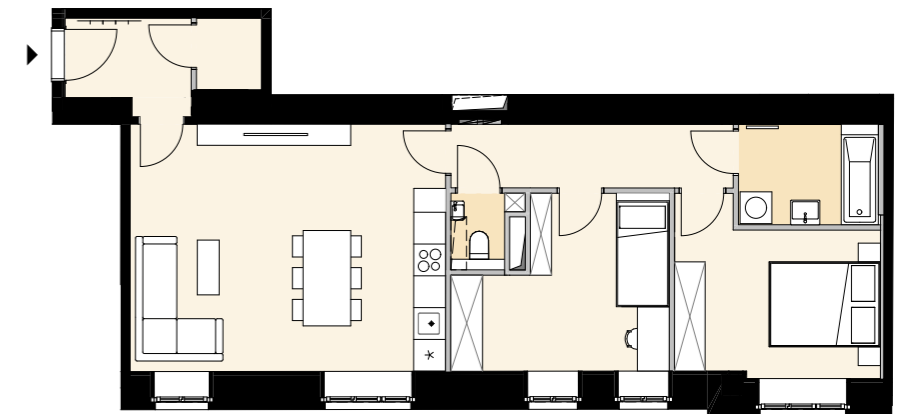
TOP 2/2/12

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 45,27 m²



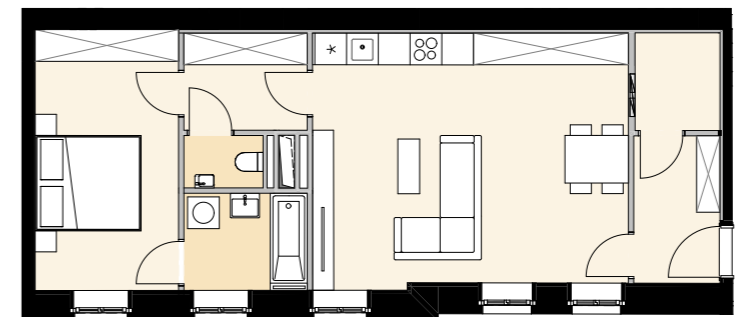
TOP 2/2/03

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 68,76 m²



TOP 6/27

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 59,38 m²



ODER DOCH NEUBAU? →

Neubau

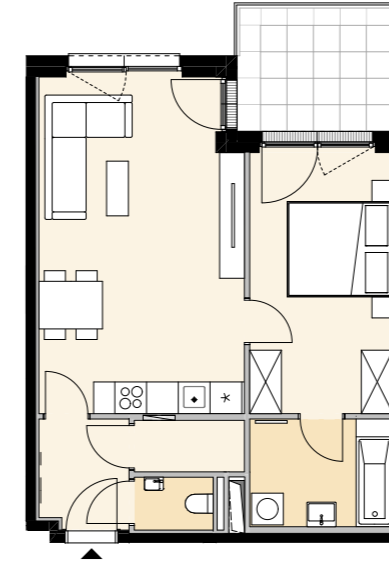


Ansicht Innenhof

Erleben Sie modernes Design und zeitgemäßen Komfort, die Innovation und Lebensqualität in perfekter Harmonie bieten.

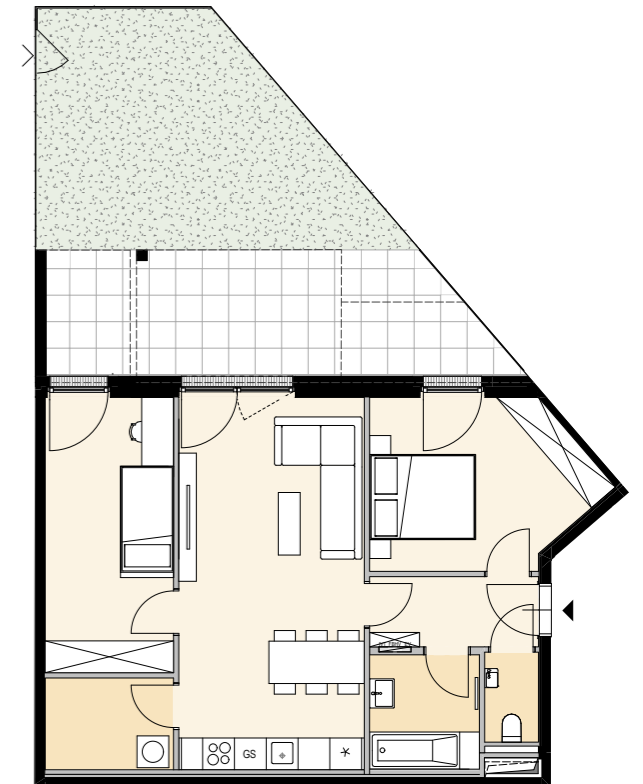
TOP 6/17

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 50,48 m²
Balkon/Terrasse ca. 7,17 m²



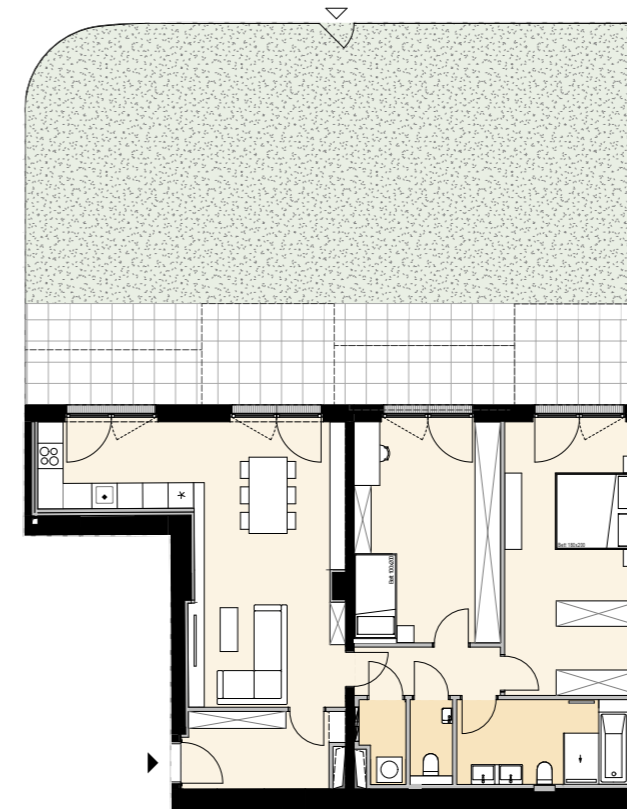
TOP 2/2/01

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 64,94 m²
Balkon/Terrasse ca. 19,18 m²
Garten ca. 24,19 m²



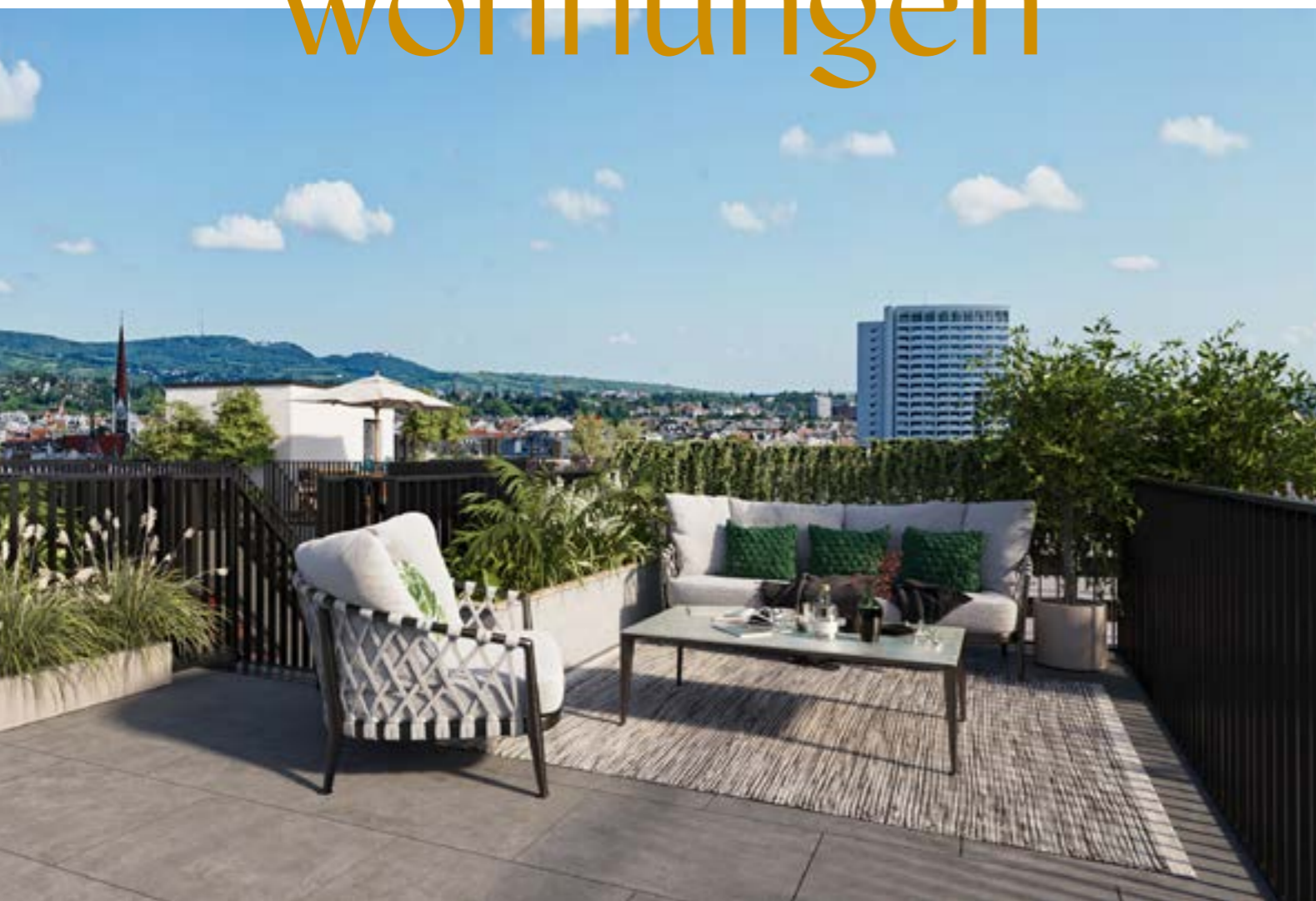
TOP 8/01

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 93,45 m²
Balkon/Terrasse ca. 35,14 m²
Garten ca. 96,90 m²



ODER LIEBER HOCH HINAUS? →

Penthouse- wohnungen

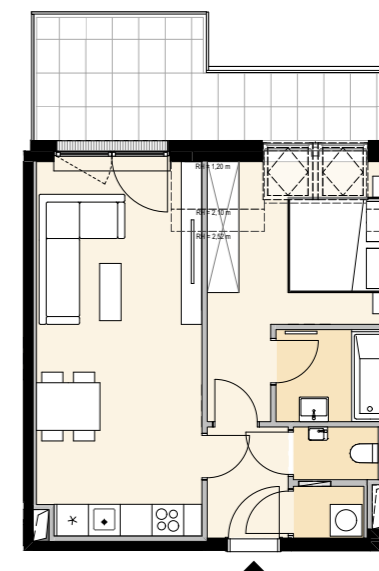


Dachterrasse | Top 2/2/32

Das einzigartige Ambiente und der besondere Charakter schafft eine gemütliche und individuelle Wohnatmosphäre.

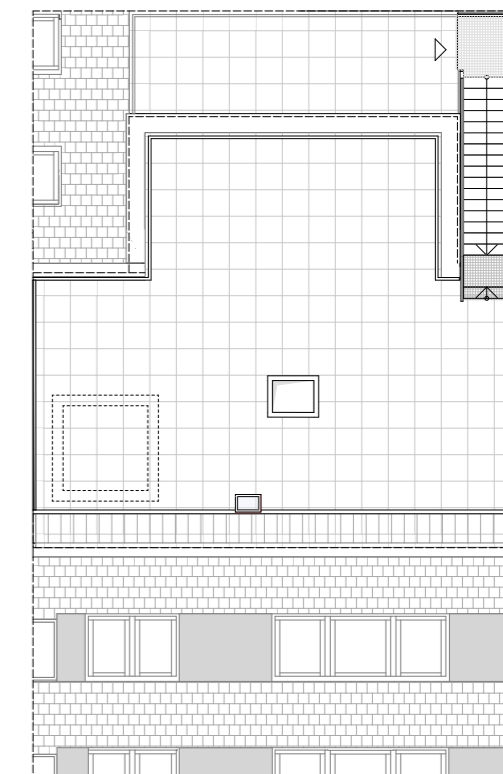
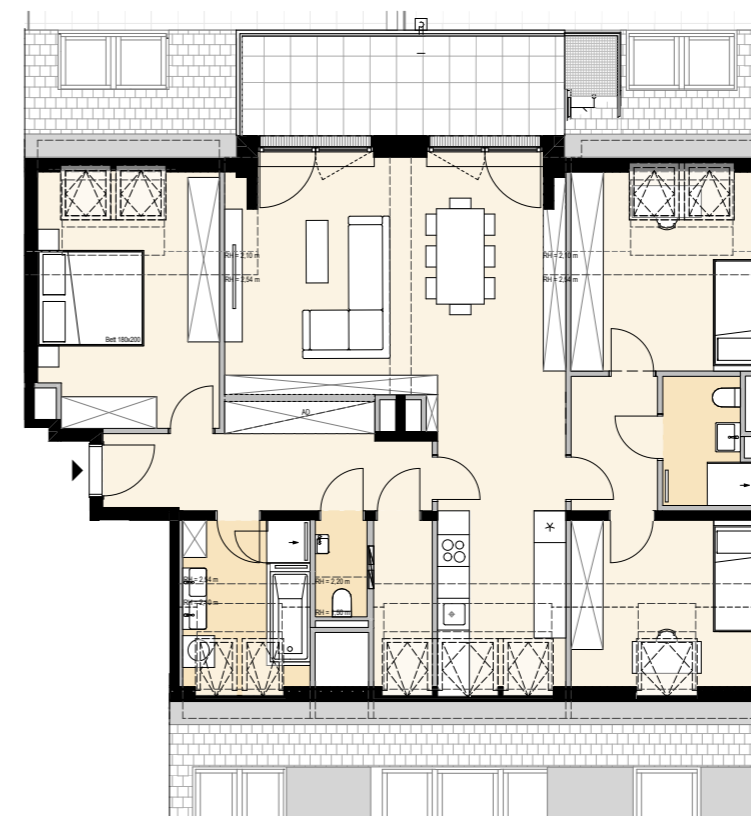
TOP 2/1/35

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 45,07 m²
Balkon/Terrasse ca. 12,43 m²



TOP 2/1/39

4 Zimmer
Wohnfläche ca. 125,80 m²
Balkon/Terrasse ca. 71,38 m²



Gemütliche Grünlage

LEBENSQUALITÄT IM URBANEN RÜCKZUGSORT

Die Lage der Roseggasse ist ideal für all diejenigen, die sowohl das urbane Leben als auch eine ruhige Wohnlage schätzen. Die einzigartige Mikrolage sorgt für eine harmonische Wohnatmosphäre, während Sie in nur wenigen Minuten wichtige Verkehrsknotenpunkte und die U-Bahn Linie U3 erreichen. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten – das pulsierende Stadtleben und ruhige, entspannende Momente in Ihrem neuen Zuhause.

RASCH ANS ZIEL

3 Gehminuten zur Linie 10 & Linie 49

6 Gehminuten zur U3 Kendlersstraße

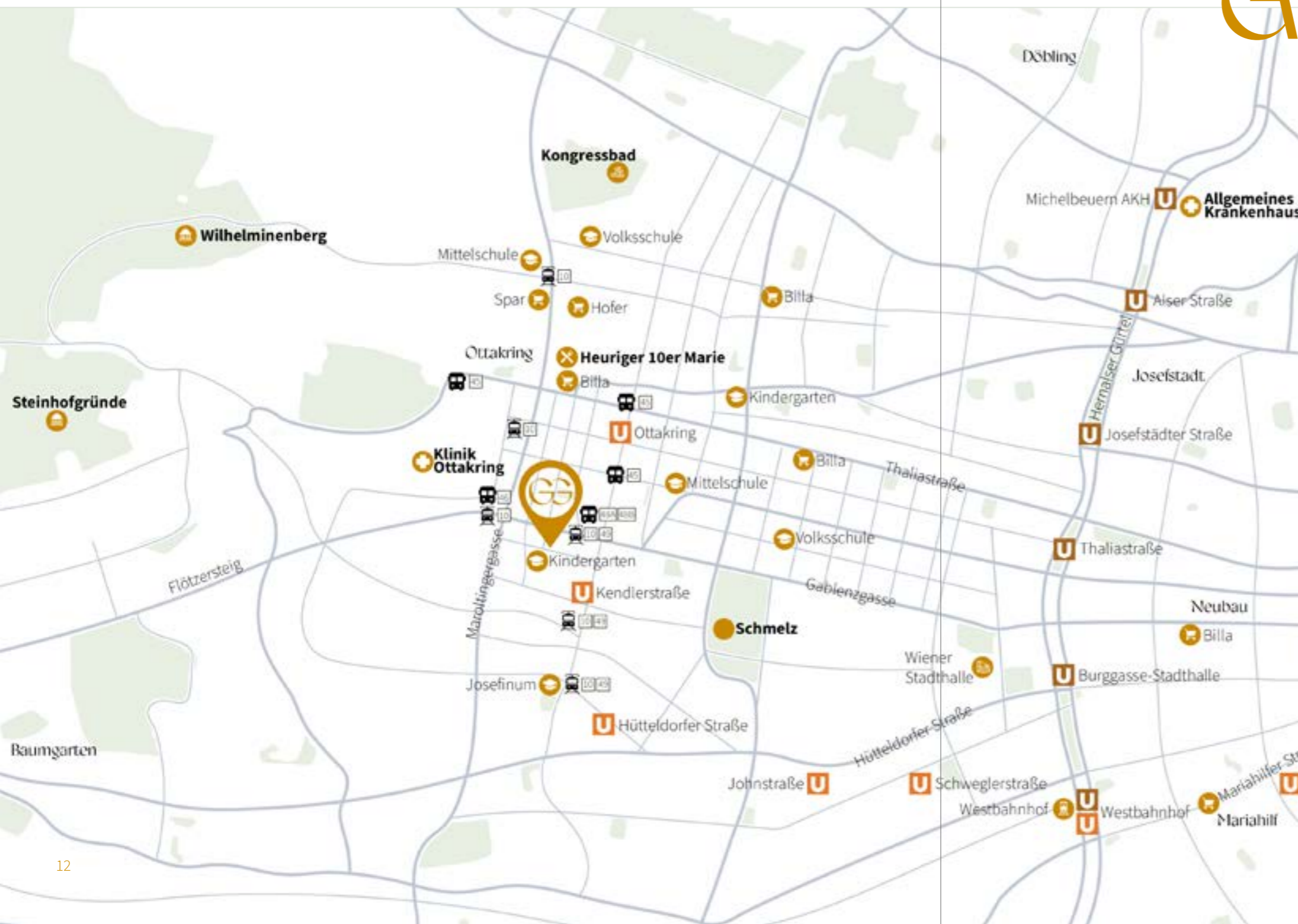
7 Gehminuten zum Knotenpunkt Ottakring & S45

9 Gehminuten zur Klinik Ottakring

15 Fahrminuten zum Westbahnhof & Mariahilfer Straße

19 Fahrminuten zum Wilhelminenberg

29 Fahrminuten zum AKH



Infrastruktur



VERKEHRSANBINDUNG

Diverse und wichtige Knotenpunkte, wie der Westbahnhof, sind in wenigen Minuten erreichbar.

NAHERHOLUNGSGEBIETE

Die unmittelbare Nähe zu Grünflächen wie den Steinhofgründen, dem Flötzersteig und dem Wilhelminenberg, sind ideal für Freizeit und Erholung.

KULTURELLE HIGHLIGHTS

Neben der Nähe von Wiener Heurigen, der Sternwarte und dem Wilhelminenberg, finden Sie auch eine ausgezeichnete lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem Ottakringer Spital.



STEINHOFGRÜNDE

Die Steinhofgründe sind ein historisch wertvoller Ort im Westen Wiens. Ursprünglich als Teil des kaiserlichen Jagdgebietes genutzt, wurden sie im 19. Jahrhundert zu einem Erholungsgebiet umgestaltet. Heute sind die Steinhofgründe bekannt für ihre weitläufigen Grünflächen, Wälder und Wanderwege, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

HEURIGER

Der älteste und mitunter bekannteste Heurigen Wiens wurde erstmals 1740 als Buschenschank urkundlich erwähnt. Seither fanden viele berühmte Persönlichkeiten ihren Weg in das Lokal und gelang so zu seinem legendären Ruf. Auch heute noch wird die feine Heurigentradition gepflegt und mitten im städtischen Ottakring finden Sie eine Insel der Ruhe, die Entspannung vom Alltagsstress bietet.



SCHMELZ

Die Schmelz vereint Geschichte, Kultur und Sport auf einzigartige Weise. Ursprünglich ein Exerzierplatz, ist die Schmelz heute eine vielfältige Gegend. Ein Highlight der Schmelz ist die renommierte Sportuniversität Wien, welche die Gegend mit Leben erfüllt. Die Sportplätze und Trainingsanlagen auf dem Campus sind aber nicht nur für Studierende, sondern auch für die breite Öffentlichkeit zugänglich und schaffen so eine lebendige Atmosphäre.

Bauen für die Zukunft

*DEN BESTAND ERHALTEN.
HEUTE FÜR MORGEN.*

In der Roseggasse schaffen wir mehr als nur Wohnraum – wir gestalten die Zukunft urbaner Architektur. Das oberste Ziel ist es, den einmaligen Charme des straßenseitigen Bestands zu bewahren und in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Hofseitig wird das Bestandsgebäude durch einen Neubau ergänzt, während das Dachgeschoss ausgebaut wird.

Unser Projekt verkörpert die Idee der Revitalisierung 2.0, bei der die Wertschätzung historischer Bausubstanz mit unserer innovativen Nachhaltigkeitsstrategie Hand in Hand geht. Durch moderne Techniken und Bautechnologien optimieren wir die Nutzungsdauer der Immobilie und minimieren den Verbrauch von Energie und natürlichen Ressourcen.

Auch bei diesem Projekt der WINEGG Realitäten GmbH stehen die Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum, das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner und die Wertsteigerung der Immobilie im Mittelpunkt. Neben der Optimierung der Nutzungsdauer achtet WINEGG bei der Projektrealisierung auf die Minimierung des Verbrauchs von Energie und natürlichen Ressourcen. Das Projekt wurde bereits mit dem unabhängigen DGNB Gold Vorzertifikat ausgezeichnet, zudem wird eine EU-Taxonomie-Verifikation angestrebt.

Nachhaltigkeit



IMMOBILIEN MIT ZUKUNFT

Für die Wertsteigerung einer Immobilie sind unabhängige Zertifizierungen und ein Fokus auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Regionalität wichtige Faktoren. WINEGG geht mit gutem Beispiel voran: Alle Wohnprojekte werden unabhängig nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geprüft und eine EU-Taxonomie-Verifikation wird angestrebt.

Im Mittelpunkt dieses Wohnprojekts stehen die Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum und das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner. Unabhängige Zertifizierungen machen eine gesamtheitliche Nachhaltigkeitsstrategie transparent.

Der Käufer einer DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zertifizierten Eigentumswohnung profitiert von verschiedenen Vorteilen, die sich auf ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte erstrecken. Auf der nächsten Seite sind einige der Hauptvorteile.

NACHHALTIGKEIT UND UMWELTFREUNDLICHKEIT

Energieeffizienz: DGNB zertifizierte Gebäude haben oft eine bessere Energiebilanz, was zu geringeren Energiekosten und einem geringeren CO₂-Fußabdruck führt.

Ressourcenschonung: Der Bau und Betrieb solcher Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung der Ressourceneffizienz, z.B. durch die Verwendung nachhaltiger Baustoffe und Techniken.

GESUNDHEIT UND KOMFORT

Innenraumqualität: Hohe Standards bezüglich Luftqualität, Akustik, Lichtverhältnisse und thermischen Komfort sorgen für ein gesundes Wohnklima.

Schadstoffarmut: Die Verwendung von Materialien mit geringem Schadstoffgehalt reduziert gesundheitliche Risiken für die Bewohner.

WIRTSCHAFTLICHE VORTEILE

Wertsteigerung und Werterhalt: Immobilien mit einer DGNB-Zertifizierung können eine höhere Marktattraktivität und Wertbeständigkeit aufweisen. Investitionen in Nachhaltigkeit werden zunehmend von Käufern geschätzt.

Betriebskosten: Durch energieeffiziente und ressourcenschonende Bauweise können die Betriebskosten über die Lebensdauer der Immobilie hinweg geringer ausfallen.

ZUKUNFTSSICHERHEIT

Regulatorische Vorteile: Nachhaltige Immobilien sind besser auf zukünftige gesetzliche Anforderungen und Regularien vorbereitet, was eine langfristige Sicherheit bietet.

Fördermittel und Finanzierung: In einigen Fällen gibt es für nachhaltige Gebäude Förderungen und bessere Finanzierungsbedingungen.

Vorsorge

INVESTIEREN SIE IN EINE LANGFRISTIGE WERTSTEIGERUNG

Die Investition in eine Immobilie, insbesondere wenn diese nachhaltig zertifiziert wurde, ermöglicht eine solide Grundlage für eine langfristige finanzielle Sicherheit und ein sicheres Investment.



PROFITIEREN SIE VON:

Stabile Einnahmequelle: Regelmäßige Mieteinnahmen sorgen für kontinuierlichen Cashflow und finanzielle Sicherheit.

Tilgung von Finanzierungskrediten: Mieteinnahmen können zur Kredittilgung verwendet werden, wodurch die Eigenkapitalquote steigt.

Langfristige Wertsteigerung: Immobilien gewinnen an Wert, was zu Kapitalgewinnen bei einem späteren Verkauf führen kann.

Steuervorteile: Vermieter können verschiedene Ausgaben steuerlich absetzen.

Inflationsschutz: Mietpreise und Immobilienwerte tendieren dazu, mit der Inflation zu steigen, was die Kaufkraft der Mieteinnahmen erhöht.

Vermögensaufbau: Immobilienvermietung tragen langfristig zum Vermögensaufbau bei und bieten eine solide Altersvorsorge.

WINEGG

Wir sind Investor, Projektentwickler, qualitätsbewusster Bauträger und Makler. Seit 1998 konzipieren, revitalisieren und vermitteln wir hochklassige Immobilien in Bestlagen und schaffen damit bleibende Werte für Generationen. In Österreich und darüber hinaus.

Wer langfristig investieren möchte, ist bei uns richtig. Denn WINEGG-Immobilien gewinnen an Wert und haben Zukunft.

1998

Seit über 25 Jahren
erfolgreich am Markt

187

Erfolgreich
realisierte
Immobilienprojekte

1760

Wohnungen aktuell
in Entwicklung

42

Neue Projekte
in Entwicklung

Wir sind spezialisiert auf:

- Zinshäuser / Altbau
- Bauträger / Neubau
- Immobilien / Vermittlung
- Liegenschaftsankauf
- Liegenschaftsmanagement

ROSEGGERGASSE

GRÜNDERZEIT TRIFFT ZUKUNFT

EXKLUSIVER VERKAUF



verkauf@roseggasse2-8.at
roseggasse2-8.at

EIN PROJEKT DER



Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (Provisionsfrei für den Käufer bis Baubeginn.) Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Rechtsanwalt Mag. Dr. Alfred Pressl, Hetzgasse 45, 1030 Wien. Die Kosten betragen 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Realitäten GmbH, ein Unternehmen der WINEGG-Gruppe. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Stand: Juni 2024. Druck: NOCH OFFEN. Design und Visualisierungen by RealAgency



ROSEGGERGASSE2-8.AT