

GRAND GARDEN

MODERNES WOHNEN NAHE WILHELMINENBERG



DGNB

ROSEGGERGASSE 2-8
1160 WIEN

Rund 1.000 m² große Innenhof-Ruheoase

Das Projekt

NATUR GENIESSEN. STADT ERLEBEN.

In der Roseggergasse 2–8, nahe des Wilhelminensbergs in 1160 Wien, entstehen insgesamt 124 exklusive Eigentumswohnungen. Die Wohnflächen variieren zwischen 39 und 245 m² und bieten zwischen 2 und 6 Zimmern. Darüber hinaus bereichern private Freibereiche wie Eigengärten, Balkone, Terrassen, Loggien und spektakuläre Dachterrassen mit Blick auf die umliegenden Wiener Berge das Wohnerlebnis.

Ein Gemeinschaftsgarten in absoluter Innenhof-Ruhelage bietet Möglichkeiten für Urban Gardening. Dieses Wohnprojekt hat bereits das Vorzertifikat in Gold der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) erhalten. Die Immobilie bietet nicht nur niedrigere Energiekosten sowie einen reduzierten CO₂-Fußabdruck, sondern auch hohe Standards bei Luftqualität, Akustik und Lichtverhältnissen. Die BewohnerInnen profitieren von der idealen Lage, nur wenige Gehminuten von den U3-Stationen „Ottakring“ und „Kendlerstraße“ entfernt, die eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen.

ÜBERSICHT

124 exklusive Wohnungen

Wohnflächen von ca. 39 bis 245 m²

2- bis 6-Zimmerwohnungen

Eigengärten, Balkone, Loggien,
Terrassen sowie großzügige Dachterrassen

Innenhof-Ruheoase mit Private und Urban Gardening

28 Tiefgaragenstellplätze

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

Natur und Lebensqualität



Die Urban-Gardening-Beete ermöglichen es den BewohnerInnen, eigenes Obst und Gemüse anzubauen.



Das absolute Highlight des Wohnprojekts GRAND GARDEN ist die rund 1.000 m² große Innenhof-Ruheoase – ein einzigartiger Rückzugsort für alle Generationen. Hier trifft Natur auf urbanes Wohnen und schafft eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Die Gemeinschaftsplätze mit Bänken und Tischen laden zum entspannten Verweilen ein und bieten einen naturnahen Treffpunkt für alle Generationen. Ein einladender Kinderspielfeld bietet unbeschwerte Stunden und glückliche Kindermomente – direkt in der Wohnanlage, sodass die Kinder sorgenfrei und sicher spielen können. Bei der Planung wurde besonderer Wert auf nachhaltige Materialien gelegt.

Die exklusive Nutzung durch die BewohnerInnen macht diese Innenhof-Ruheoase zu einem besonderen Asset des Projekts und sorgt für eine außergewöhnliche Wohnqualität. Erleben Sie modernes Wohnen mit grünem Mehrwert – willkommen im GRAND GARDEN!



Die Wohnungen

Ihr Lebensraum im Dachgeschoss | Top 8/10

IHR ZUHAUSE MIT WEITBLICK UND FREIRAUM

Im GRAND GARDEN wohnen Sie nicht nur – Sie erleben jeden Tag aufs Neue die perfekte Symbiose aus modernem Lifestyle und historischem Flair. Ein besonderes Merkmal bildet die hochwertige Ausstattung, die mit flexiblen Grundrisslösungen sowie elektrischer Beschattung für ein optimales Wohngefühl sorgt.

Der vielfältige Wohnungsmix beweist viel Liebe zum Detail und bietet reichlich Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte. Das Wohnprojekt bietet den zukünftigen BewohnerInnen nicht nur einen exklusiven Rückzugsort im Freien, sondern schafft 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 Hausverwaltungs-App

Paketboxenanlage



Neubau



Offener Wohnraum mit Freifläche zum Wohlfühlen | Top 6/25

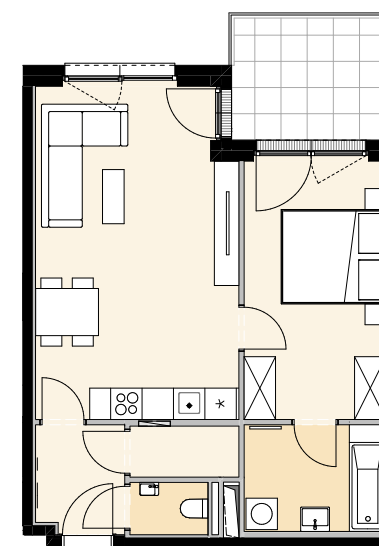
Erleben Sie modernes Design und zeitgemäßen Komfort, die Innovation und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereinen.



Aufwachen im Grünen | Top 6/17

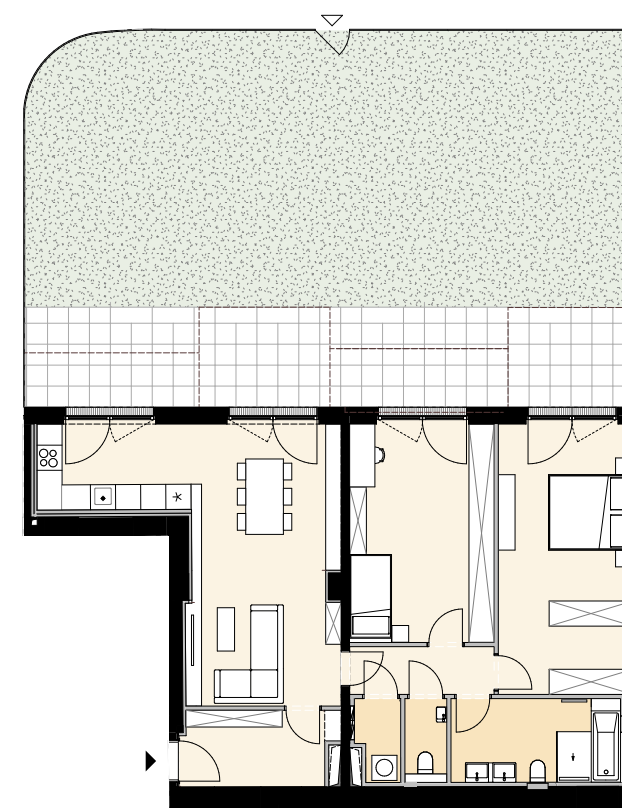
TOP 6/17

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



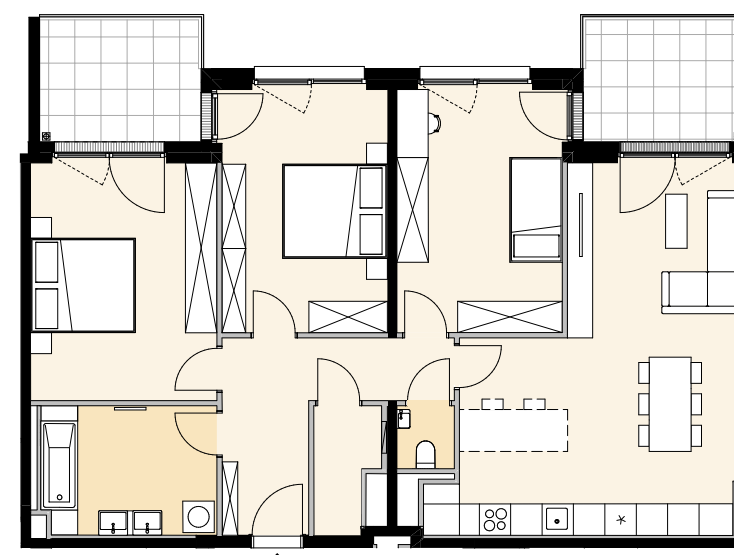
TOP 8/01

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 93,40 m²
Balkon/Terrasse ca. 35,14 m²
Garten ca. 96,90 m²



TOP 2/1/13+2/1/14

4 Zimmer
Wohnfläche ca. 101,93 m²
Balkon/Terrasse ca. 15,15 m²



Altbau



Entspannen Sie sich in Ihrer Badeoase | Top 6/33

Entdecken Sie den Charme der revitalisier-
ten Altbauwohnungen, die Tradition und
Moderne stilsicher verbinden.

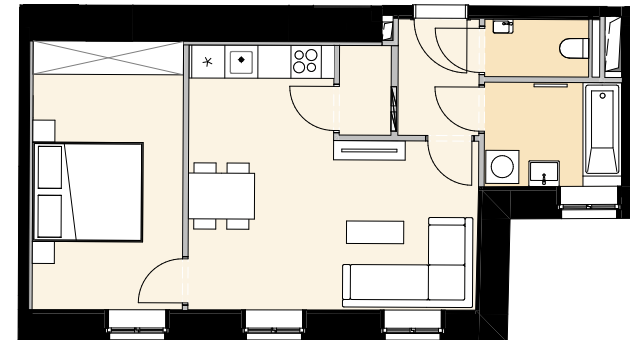


Ihr Rückzugsort für erholsame Nächte | Top 8/03

TOP 2/2/12

2 Zimmer

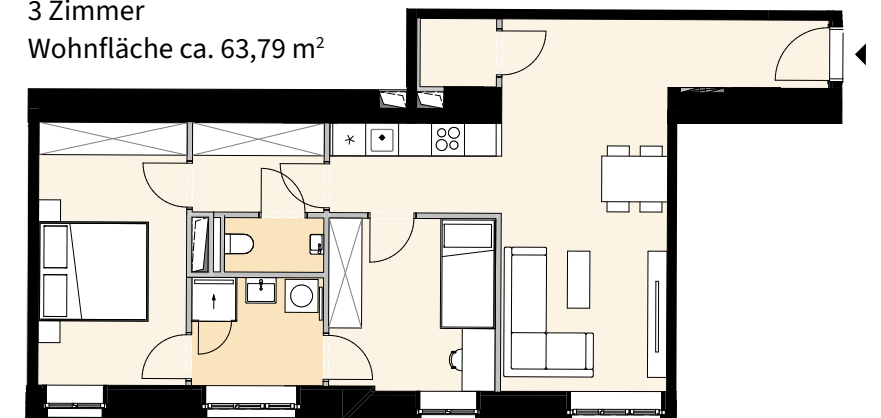
Wohnfläche ca. 45,27 m²



TOP 2/2/13

3 Zimmer

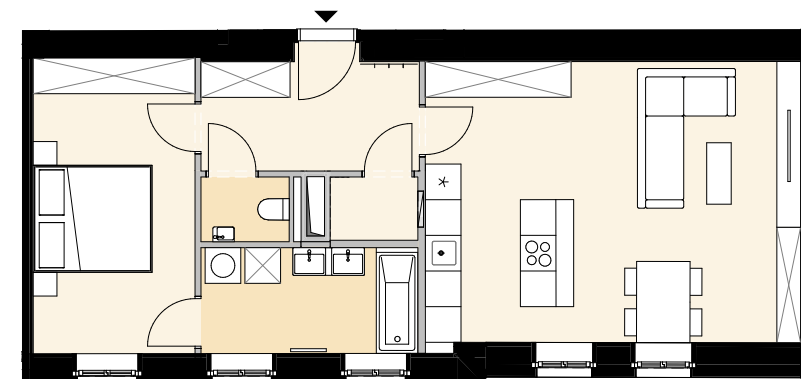
Wohnfläche ca. 63,79 m²



TOP 6/33

2 Zimmer

Wohnfläche ca. 60,46 m²

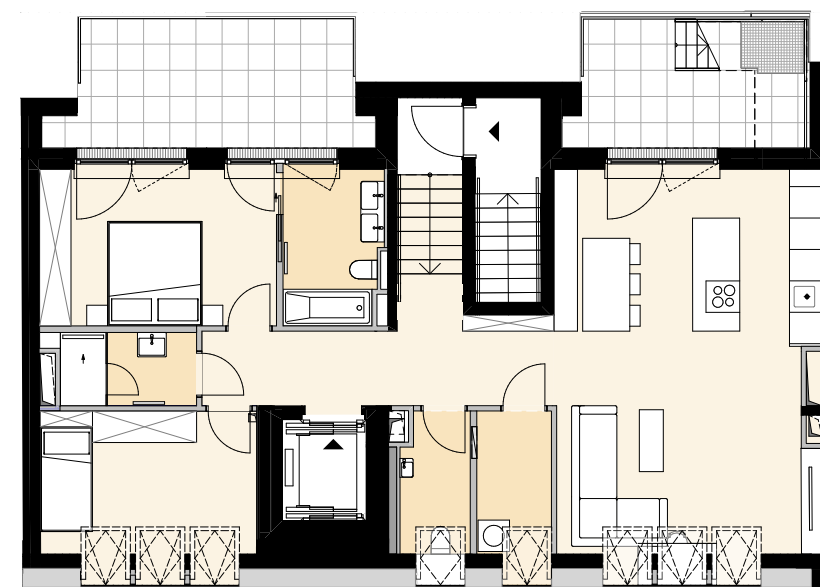


Dachgeschoss- wohnungen



Traumhafter Blick auf die Wiener Berge | Dachterrasse TOP 2/2/32

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

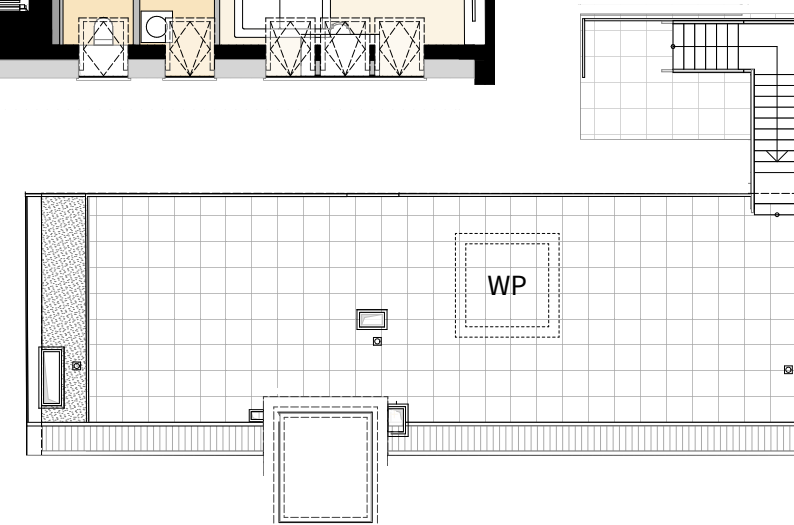


TOP 8/10

3 Zimmer

Wohnfläche ca. 105,51 m²

Balkon/Terrasse ca. 90,82 m²

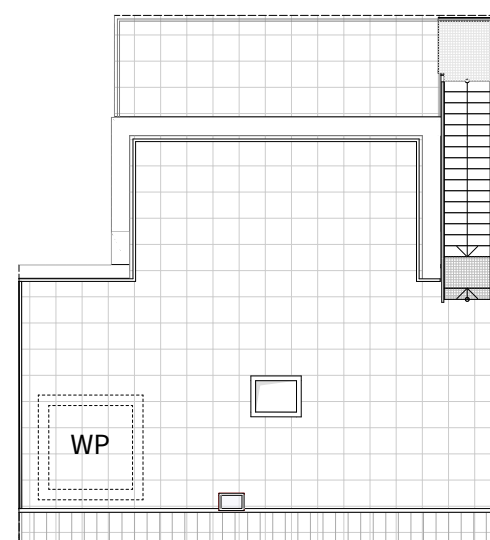


TOP 2/1/39

4 Zimmer

Wohnfläche ca. 125,80 m²

Balkon/Terrasse ca. 71,38 m²





Zwischen Natur und Stadt

LEBENSQUALITÄT IM GRÜNEN RÜCKZUGSORT

GRAND GARDEN bietet eine ruhige Wohnatmosphäre in unmittelbarer Nähe zum Wilhelminenberg, einem grünen Rückzugsort für entspannte Stunden. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: In nur wenigen Minuten erreichen Sie wichtige Verkehrsknotenpunkte, die U-Bahn-Linie U3 und die S-Bahn-Linie S45. Hier vereinen sich entspanntes Wohnen und urbaner Komfort zu einem perfekten Lebensraum.

RASCH ANS ZIEL

3 Gehminuten zu den Linien 10 & 46

6 Gehminuten zur U3 Kendlerstraße

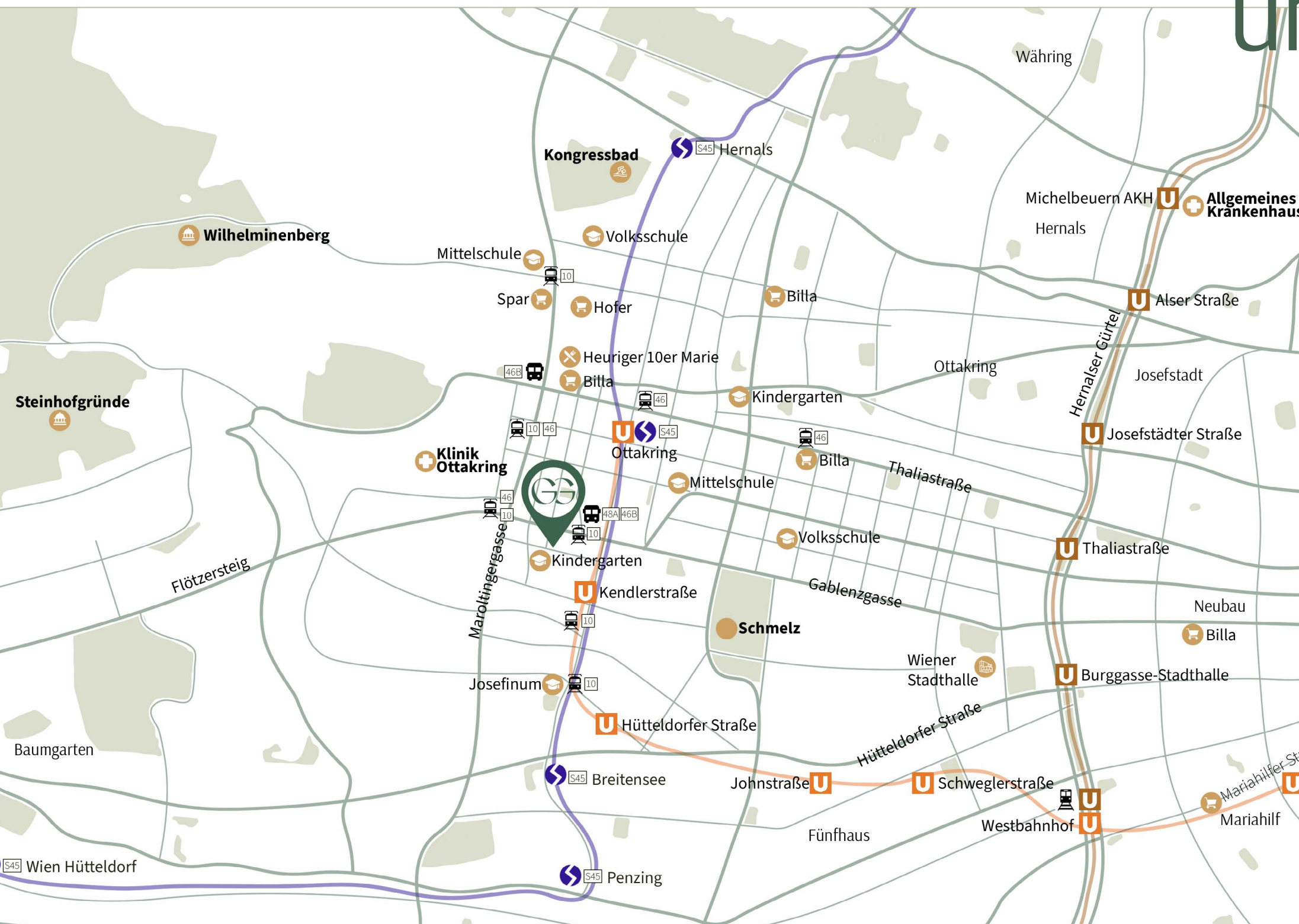
7 Gehminuten zum Knotenpunkt Ottakring & S45

9 Gehminuten zur Klinik Ottakring

9 Fahrminuten zum Wilhelminenberg

15 Fahrminuten zum Westbahnhof & zur Mariahilfer Straße

29 Fahrminuten zum AKH



Infrastruktur



VERKEHRSANBINDUNG

Wichtige Knotenpunkte wie die Station Ottakring (S- und U-Bahn) und Westbahnhof sind rasch erreichbar.

NAHERHOLUNGSGEBIETE

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

INFRASTRUKTUR UND KULTURANGEBOTE

Neben der Nähe von Wiener Heurigen finden Sie zudem eine ausgezeichnete lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie dem Ottakringer Spital.



OTTAKRINGER SPITAL

Das Ottakringer Spital befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine umfassende medizinische Versorgung. Mit modernster Ausstattung und einem breiten Spektrum an Fachabteilungen sorgt es für eine erstklassige Gesundheitsversorgung – ein beruhigendes Plus für alle BewohnerInnen, die Wert auf eine optimale Infrastruktur und eine verlässliche medizinische Versorgung legen.

HEURIGER

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



WILHELMINENBERG & STEINHOFGRÜNDE

Die Steinhofgründe und der Wilhelminenberg sind historisch wertvolle Erholungsgebiete im Westen Wiens. Einst kaiserliches Jagdgebiet, bieten sie heute weitläufige Grünflächen, Wälder und Wanderwege. Zudem beeindruckt der Wilhelminenberg mit seinem Schloss und einem atemberaubenden Blick über die Stadt – perfekt für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden in der Natur.



Nachhaltigkeit



IMMOBILIEN MIT ZUKUNFT

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

Im Mittelpunkt des GRAND GARDENS stehen die Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum und das Wohlbefinden der zukünftigen BewohnerInnen. Unabhängige Zertifizierungen machen eine gesamtheitliche Nachhaltigkeitsstrategie transparent.

KäuferInnen einer DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zertifizierten Eigentumswohnung profitieren von verschiedenen Vorteilen, die sich auf ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte erstrecken. Auf der nächsten Seite finden Sie einige der Kernvorteile.

INNOVATIV UND UMWELTFREUNDLICH

Energieeffizienz: DGNB-zertifizierte Gebäude verfügen oft über 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, Lichtverhältnissen und thermischem Komfort sorgen für ein gesundes Wohnklima.

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

WIRTSCHAFTLICHE VORZÜGE

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

Vorsorge

INVESTIEREN SIE IN EINE LANGFRISTIGE WERTSTEIGERUNG

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



PROFITIEREN SIE VON:

STABILE EINNAHMEQUELLE
Regelmäßige Mieteinnahmen sorgen für einen kontinuierlichen Cashflow und bieten finanzielle Sicherheit.

LANGFRISTIGE WERTSTEIGERUNG
Immobilien gewinnen an Wert, was zu Kapitalgewinnen bei einem späteren Verkauf führen kann.

INFLATIONSSCHUTZ
Mietpreise und Immobilienwerte tendieren dazu, mit der Inflation zu steigen, was dazu beiträgt, dass die Mieteinnahmen ihre Wertstabilität behalten.

TILGUNG VON FINANZIERUNGSKREDITEN
Mieteinnahmen können zur Kredittilgung verwendet werden, was die Eigenkapitalquote erhöht.

STEUERVORTEILE
VermieterInnen können verschiedene Ausgaben steuerlich absetzen und dadurch ihre Steuerlast senken.

VERMÖGENSAUFBAU
Immobilienvermietung trägt langfristig zum Vermögensaufbau bei und bietet 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

- Unsere Expertise:
- Zinshäuser / Altbau
 - Bauträger / Neubau
 - Immobilien / Vermittlung
 - Liegenschaftsankauf
 - Liegenschaftsmanagement

GRAND GARDEN

MODERNES WOHNEN NAHE WILHELMINENBERG

EIN PROJEKT DER



EXKLUSIVER VERKAUF



+43 800 400 250

verkauf@grand-garden.at
grand-garden.at

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. 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. 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: Mai 2025. Design und Visualisierungen by RealAgency



GRAND-GARDEN.AT