



Dein Raum. Deine Wahl. Dein Leben





VIELFÄLTIGER WOHNKOMFORT

Das Roomeo in Wien soll mehr sein als ein Wohnprojekt: Es schafft lebenswerten Wohnraum, der so individuell wie die Ansprüche seiner Bewohner ist. Es schafft vielfältigen Wohnraum, so kann der perfekte Platz für jede Lebensphase entstehen. Es verbindet zeitgemäßen Komfort, flexible Wohnkonzepte und gemütliche Rückzugsräume in einem Gebäude, das Weitblick bietet: Freier Blick nach Süden und ruhiger Grünblick nach Norden. Mit der nahe gelegenen U1-Station „Kagraner Platz“ ist die Alte Donau, die Donauinsel, die Innenstadt mit dem Stephansplatz und der Wiener Hauptbahnhof bequem erreichbar. Das Ganze nur wenige Schritte vom neu geschaffenen Ladinigpark entfernt.

Das Roomeo – so vielfältig wie das bunte Leben in der Stadt.

VIelfÄLTIGE GRUNDRISSe FÜR VIelfÄLTIGE ANSPRÜCHE

Ob für Familien, junge Paare, Singles oder Senioren – der Wohnungsmix des Roomeo erlaubt maximale Flexibilität und schafft vielfältige Angebote für jede Lebenssituation.



GERÄUMIG ideal für Ihre Familie und Ihre Kinder

Die großzügig gestalteten 3- bis 5-Zimmer Wohnungen bieten mit 73 bis 108 m² Wohnfläche ausreichend Raum für ein komfortables Zuhause in jeder Lebensphase. Die Grundrisse verbinden Funktionalität mit Stil und schaffen ein offenes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Hier finden Sie den perfekten Ort, um sich frei zu entfalten.



KOMPAKT ideal für smarte Nutzer und Anleger

Die effizient geschnittenen 1- bis 4-Zimmer Wohnungen bringen mit 30 bis 82 m² modernes Wohnen auf den Punkt. Mit clever gestalteten Grundrissen bieten sie optimale Raumausnutzung und schaffen erschwinglichen Wohnraum, ohne auf Komfort oder Individualität zu verzichten – für alle, die Wert auf ein smartes Zuhause legen.



WOHNENPLUS neue Form des gemeinsamen Wohnens & Arbeitens

In den speziell gewidmeten WohnenPlus-Apartments kann Wohnen mehr sein: Egal ob Homeoffice, Gästezimmer oder separate Arbeitsbereiche für Selbständige mit jeweils eigenem Eingang, machen diese Einheiten für zeitgemäße Lebens- und Arbeitsmodelle attraktiv.





FAMILIEN IM FOKUS

Mit dem Roomeo wird speziell auf die Wohnbedürfnisse von Familien eingegangen. Über 60 Wohneinheiten zwischen 82 und 108 m² bieten für jede Familienkonstellation die passende Traumwohnung. Dazu zählen ideal geschnittene Einheiten auf zwei Stockwerken mit großem Garten oder auch Wohnungen in den oberen Etagen, die großzügige Balkone und flexibel abtrennbare Arbeitsbereiche bieten.

Die kompakt-Familienwohnungen überzeugen durch effizient gestaltete Grundrisse, die dank durchdachter Planung trotzdem alles bieten, was Familien brauchen.

Wer es besonders exklusiv mag, wird die Dachgeschosswohnungen lieben: Hier wird luxuriöses Familienwohnen mit riesigen

Terrassen und eigens abgegrenzten Bereichen für Gäste Wirklichkeit.

Für zusätzlichen Komfort stehen auf jeder Etage private Einlagerungsräume zur Verfügung – perfekt, um alles, was nicht täglich benötigt wird, bequem und platzsparend zu verstauen. Ebenfalls individuell erwerbbar: Private Gartenbeete auf den Dachflächen – perfekt für kreative Gartenprojekte, die sowohl Erwachsenen als auch Kindern Freude bereiten.

Ein großer Innenhof mit abwechslungsreichen Spielmöglichkeiten sorgt für Freizeitspaß direkt vor der Haustür. Die unmittelbare Umgebung bietet außerdem zahlreiche Kinderbetreuungs- und Freizeitangebote.



Familien im Fokus

Über 60 Wohneinheiten mit Größen zwischen 82 und 108 m²



Platz fürs Wesentliche

Private Einlagerungsräume auf jeder Etage zum Kauf verfügbar



Gartenfreuden

Private Gartenbeete auf Dachflächen verfügbar

FAMILIENFREUNDLICHE VIELFALT VOR DER HAUSTÜR

Im Roomeo wird Wohnen zum Erlebnis für die ganze Familie. Für die Kleinen gibt es in der Nachbarschaft alles, was das Herz begehrt: moderne Kindergärten, ausgezeichnete Schulen und eine Vielzahl an Spielplätzen, die zu Entdeckungsreisen einladen. Sportvereine in der Nähe eröffnen Kindern und Jugendlichen vielseitige Möglichkeiten, ob beim Fußballspielen, Schwimmen oder Eislaufen – hier werden Talente gefördert und Freundschaften fürs Leben geschlossen.

Auch die Großen profitieren von der Lage des Roomeo, denn hier wird der Alltag angenehm einfach. Eine Bushaltestelle der Linie 24A befindet sich vor der Haustür, diese

bringt Sie in wenigen Minuten zur U1-Station „Kagraner Platz“. Somit sind Sie perfekt angebunden und erreichen die Innenstadt in kurzer Zeit.

Gleichzeitig liegt die Natur direkt vor der Tür: Der angrenzende Ladinigpark bietet eine grüne Oase für die ganze Familie, die Alte Donau sowie den Badeteich Hirschstetten erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad. Auch mit dem Auto sind Sie bestens vernetzt: In drei Minuten erreichen Sie die Autobahn, die Sie direkt aus der Stadt hinaus ins Wiener Umland führt. Ob es ein Familienausflug ins Grüne oder der schnelle Weg zur Arbeit ist – von hier aus bleibt kein Wunsch unerfüllt.



- » Kindergarten | 600 m
- » Volksschule | 650 m
- » Gymnasium | 900 m



- » Spielplätze | 20 m
- » Indoor Spielplatz | 100 m
- » Motorikpark 22 | 1.400 m

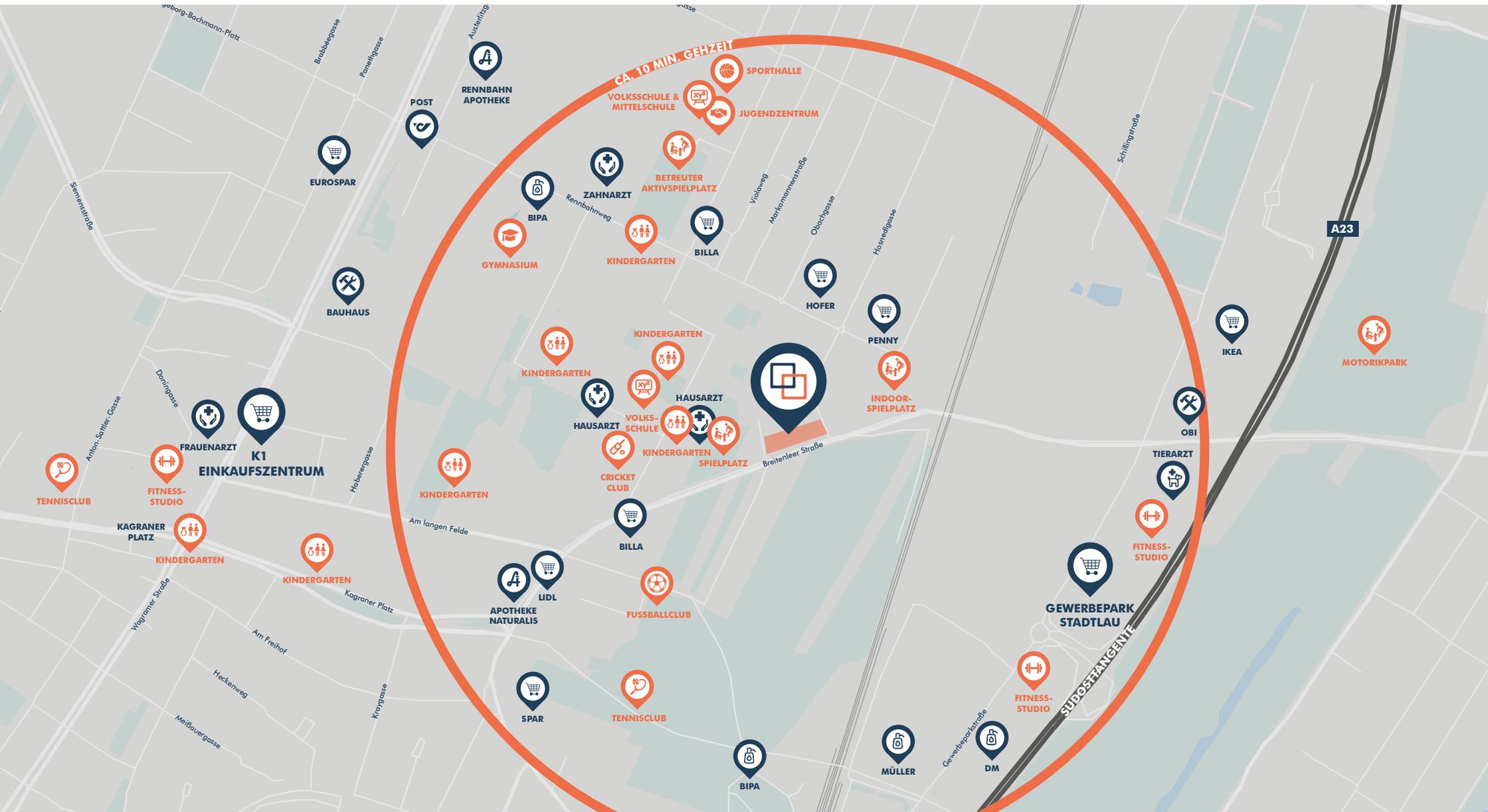


- » Bus 24A | 1 Gehmin.
- » U1 Kagraner Platz | 7 Busmin.
- » Autobahn A23 | 3 Automin.



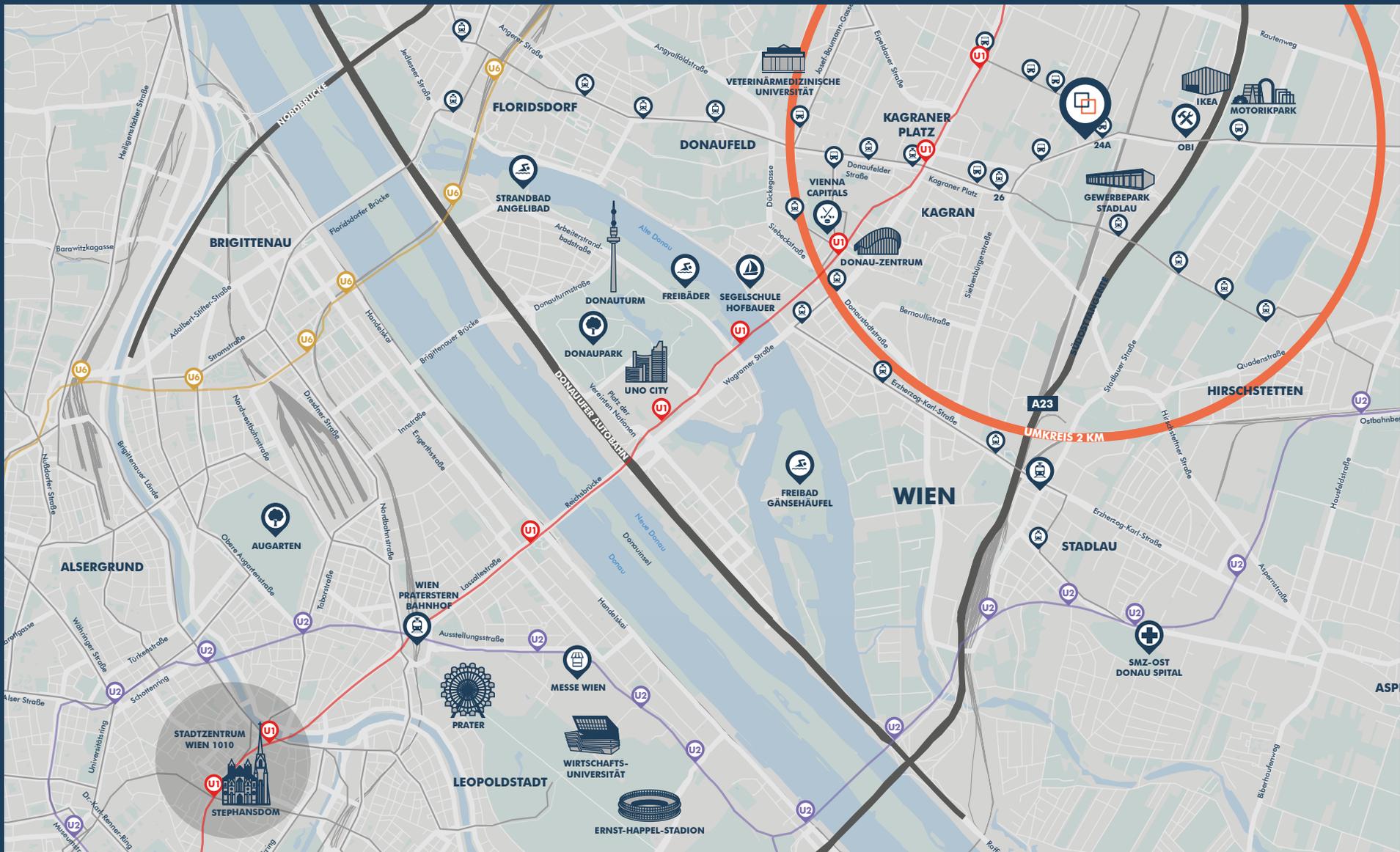
- » Ladinigpark | 1 Gehmin.
- » Badeteich Hirschs. | 10 Radmin.
- » Alte Donau | 20 Radmin.

NACHBARSCHAFT FÜR KLEIN UND GROSS



DIE STADT ZUM GREIFEN NAH

Die Verbindungen vom Romeo machen Einkaufen, Arbeiten und Stadtleben angenehm und einfach. Dank der schnellen Erreichbarkeit der U1-Station „Kagranner Platz“ brauchen Sie nur 30 Minuten bis zum Stephansplatz oder 35 Minuten bis zum Hauptbahnhof.





GRÜNE VIELFALT IM ROOMEO

Dieses Projekt ist mehr als nur eine Immobilie – es bietet Raum für Lebensqualität und Individualität. Freiräume wie weitläufige Balkone oder Terrassen mit Platz für private Oasen und fest verbaute Pflanztröge schaffen das perfekte Umfeld für eigene Gartenprojekte. Bodentiefe Fenster eröffnen den Blick auf Ihre Pflanzenwelt und erweitern Ihren Wohnraum ins Grüne.

Gartenfreunde haben zudem die Möglichkeit, ihren grünen Daumen in den speziell gestalteten Dachgärten schalten und walten zu lassen. Über 60 liebevoll angelegte Garten- und Blumenbeete von 5 bis 12 m² sind zum Kauf verfügbar. Neben den Dachgärten erwarten Sie außerdem entspannte Stunden im exklusiven Freibereich: eine charmante Pergola und gemütliche Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein – ein atemberaubender Blick über die Stadt inklusive.

Das geplante Begrünungskonzept der Fassade schafft auf den Balkonen eine natürliche Filterschicht nach außen und erhöht die Lebensqualität.



- » Großzügige, 2,5 Meter tiefe Balkone und Terrassen
- » Fix verbaute Pflanztröge am Balkon
- » Grünblick mit ruhiger Innenhoflage



- » Begrüntes Fassadenkonzept
- » 60 Gartenbeete zwischen 5 und 12 m² für Gemüse- oder Blumengarten
- » Gemütlicher Allgemeinbereich am Dach mit schattenspendender Pergola

WOHNGENUSS UND TÄGLICHER KOMFORT



Angenehmes Wohnambiente

- » Großzügige Verglasungen, bodentiefe Fenster ermöglichen freien Blick
- » Tiefe Balkone und Terrassen vergrößern Ihre Wohnung ins Freie
- » 30 % der Wohnfläche sind Balkone bzw. Terrassen
- » Raum für großzügige Küchen mit Blick ins Wohnzimmer und ins Freie



Für Wohlfühltemperaturen

- » Fix verbaute Split Klimageräte in 60 Wohnungen
- » Alle anderen Wohnungen sind mit Split Klimageräten nachrüstbar
- » Fußbodenheizung mit Fernwärme sorgt für angenehme Wärme



Top-Ausstattung

- » Außenliegende, elektrisch bedienbare Rollläden
- » Ein Schlüssel sperrt alle Ihre notwendigen Zugänge im Haus
- » Alle Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung





MOBILITÄT & FEATURES IM ROOMEO



- » 300 Fahrradabstellplätze im EG mit direktem Zugang zum Stiegenhaus
- » 30 Lastenfahrrad-Abstellplätze
- » 100 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage; alle für Elektrofahrzeuge nachrüstbar



- » 500 m² Einlagerungsräume verteilt auf alle Geschosse
- » Größen der Einlagerungsräume zwischen 2 und 10 m²



- » Rund 70 m² großer Fitnessraum mit Freibereich
- » Abschalten vom stressigen Alltag im hauseigenen Yoga-Raum



NACHHALTIG LEBEN

Im Roomeo wird auf energieeffizientes Wohnen gesetzt. Damit können Kosten für Strom, Heizung und Mobilität gespart und der CO₂-Ausstoß minimiert werden. Im Roomeo werden die nötigen Kriterien für eine Auszeichnung mit dem klimaaktiv-Qualitätszeichen in Silber erfüllt. „klimaaktiv“ ist die Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation & Technologie (BMK).

Deshalb erhält das Roomeo die Auszeichnung in Silber:

- » Perfekte Infrastruktur vor Ort: Nahversorger, Schulen uvm. zu Fuß erreichbar
- » Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- » Geringer Heizwärmebedarf
- » Kompakte Gebäudestruktur und effiziente Haustechnik
- » Alle PKW-Stellplätze für Elektrofahrzeuge nachrüstbar
- » Photovoltaikanlage am Dach und an der Fassade

Betriebskosten von unter EUR 3/m²

Dank dieser Kriterien und einer effizienten ober- und unterirdischen Erschließung profitieren Sie als Käufer von sehr geringen Betriebskosten von unter EUR 3/m² Wohnfläche pro Monat inkl. USt. (ohne verbrauchsabhängige Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom).

klimaaktiv





SICHER, RENTABEL ZUKUNFTSORIENTIERT

Das Roomeo überzeugt nicht nur Familien, sondern auch Anleger mit durchdachten Konzepten und attraktiven Renditemöglichkeiten.

Die kompakten, effizient gestalteten Grundrisse maximieren den Ertrag durch höhere Mietpreise pro Quadratmeter. Das innovative Konzept „WohnenPlus“ – die Kombination von Wohnen und Arbeiten in einer Einheit – bietet einen Preisvorteil durch günstigere Quadratmeterpreise und gewinnt aufgrund steuerlicher Absetzbarkeit des gesonderten Arbeitsbereichs zusätzlich an Attraktivität.



Kompakte Grundrisse

- » 1-Zimmer Wohnungen ab 30 m²
- » 2-Zimmer Wohnungen ab 37 m²
- » 3-Zimmer Wohnungen ab 56 m²



Auf Wunsch mit Full-Service-Paket

- » Bei Übergabe mit eingebauter Küche
- » Erstvermietung der Wohnung vor Fertigstellung
- » Mietverwaltung und Leerstandsbetreuung



Geringe laufende Kosten

- » Betriebskosten < EUR 3/m² pro Monat
- » Mieter spart Strom durch integrierte Balkonkraftwerke
- » Größte österr. Hausverwaltung mit Bestellervorteilen

ZIMA BLICKT AUF 50 JAHRE VERTRAUEN

Vertrauen ist unser wichtigstes Gut. Und dieses Vertrauen hat sich ZIMA in den letzten 50 Jahren konsequent erarbeitet: Bei unseren Kunden durch Qualität und Verlässlichkeit, bei unseren Mitarbeitern durch Kollegialität und Wertschätzung, bei unseren Partnern durch Transparenz und Zuverlässigkeit. Als inhabergeführte Unternehmensgruppe entwickelt ZIMA seit 1971 besondere Immobilien im deutschsprachigen Alpenraum. Dabei haben wir in über 50 Jahren nicht nur mehr als 10.000 Woh-

nungen und Betriebsansiedlungen für über 7.000 Arbeitsplätze realisiert, sondern vor allem eine Vertrauensbasis auf allen Ebenen geschaffen. Unsere Kunden sind dabei seit jeher ein essenzieller Bestandteil unseres Erfolges und bilden das Fundament für unsere Vertrauens-Allianz. Dieses entgegengebrachte Vertrauen wollen wir auch in den nächsten 50 Jahren mit unseren Projekten zurückzahlen und so die Zukunft mit nachhaltigen Werten aktiv mitgestalten – Wir bauen auf Vertrauen.





Visualisierungen enthalten künstlerische Elemente und entsprechen nicht zur Gänze der Realität



www.roomeo-wohnen.at

ZIMA Wien GmbH

A-1010 Wien, Plankengasse 7

+43 664 5210796 | saleswien@zima.at | zima.at