

**PREISAKTION - JETZT SPAREN! - Simmering. Nur du.  
Leben im Rosengarten.**



**Objektnummer: 960/72473**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	70,44 m²
Zimmer:	3
Keller:	3,07 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	371.070,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26330  
H +43 664 8181970

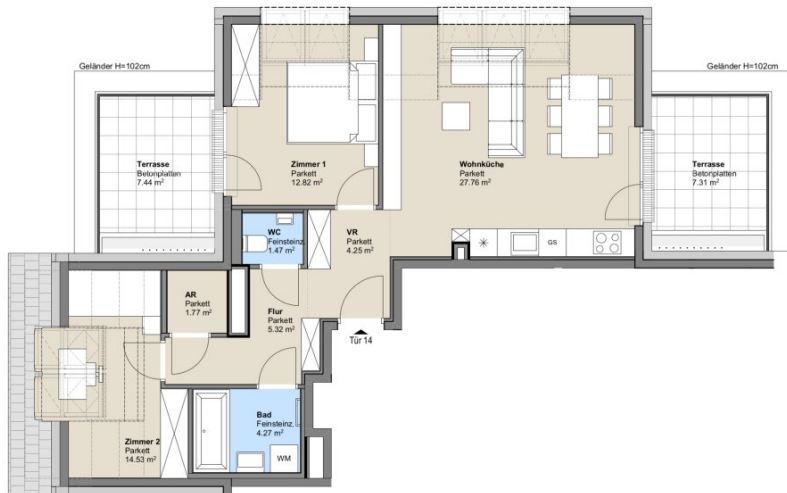
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











0 1 2 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4



HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH

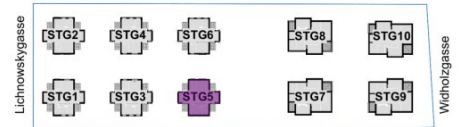


Raiffeisen  
Immobilien

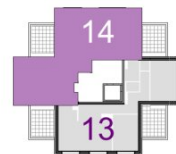


Lichnowskygasse 26, 1110 Wien  
Stiege 5 Tür 14

#### Übersicht Lageplan



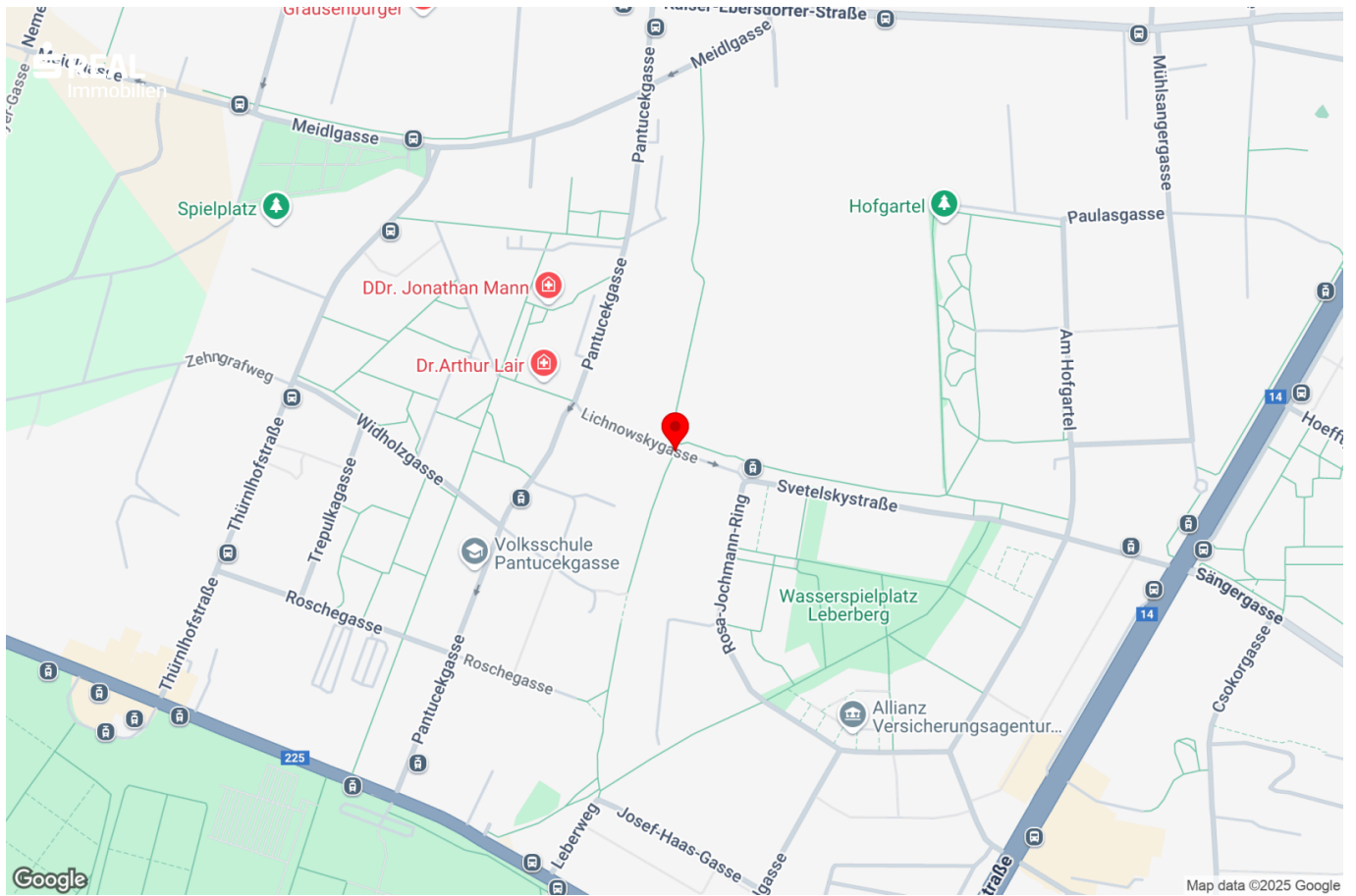
#### Übersicht 2. Dachgeschoss



#### Flächenaufstellung

Tür 14	Stiege 5
Wohnräume	72.18 m²
<b>SUMME</b>	<b>72.18 m²</b>
Terrasse	14.75 m²

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abänderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungsvorbehalten.



## Objektbeschreibung

**Sichern Sie sich Ihren Early-Living-Deal und sparen Sie jetzt bis zu € 34.000 bei Ihrer Traumwohnung:**

**Alle Wohnungen sind ab sofort zu attraktiven Vorzugspreisen verfügbar – Nutzen Sie das limitierte Angebot!**

**In den angegebenen Wohnungspreisen ist der Rabatt bereits berücksichtigt.**

Lassen Sie sich vom neuen Wohnprojekt **ROSENGARTEN** bezaubern.

In 1110 Wien, Lichnowskygasse 26 erwarten Sie hochwertige Apartments mit ausgezeichneten Grundrissen. Die Fertigstellung ist für Ende Februar 2028 geplant.

Der ROSENGARTEN zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Lage in einem modern entwickelten Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur aus.

Die einzelnen Baukörper haben jeweils nur 13 bis 17 Wohnungen. Diese Kleinstrukturiertheit schafft ein angenehmes, übersichtliches Wohnambiente und erinnert an das beschauliche Leben in einem Dorf. Die Grünräume des Leberbergs sind ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Direkt vor der Wohnanlage befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinien 11 und 71, die schnell zur U3 Simmering, zur S-Bahn und direkt zur Wiener Innenstadt verbinden.

### **Die Highlights von ROSENGARTEN**

- Moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Balkonen, Terrassen oder Garten
- Wohnflächen von 45 bis 77/110 m<sup>2</sup> mit hochwertiger Ausstattung
- Zukunftsorientierte Energieversorgung durch Wärmepumpen und Geothermie
- Niedrigenergiehaus-Standard: positiver DGNB ÖGNI Pre Check
- Fußbodenheizung und Fußbodentemperierung (Vorbereitung für Splitklimatechnik im Dachgeschoß)
- Hochwertige Ausstattung: Parkettboden, Feinsteinzeugfliesen
- Hauseigene Tiefgarage mit 88 Plätzen, E-Tankstellen vorbereitet
- Großzügige Fahrradräume

- Kinder- und Jugendspielplatz
- Ruhige Grünlage mit sehr guter öffentlicher Anbindung
- Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung und elektrischen Außen-Beschattung mittels Raffstores

## **ROSENGARTEN vereint Nachhaltigkeit und Lebensqualität.**

### **Finanzierungsberatung gewünscht?**

Wir als Teil der ERSTE Bank unterstützen Sie gerne bei maßgeschneiderten Finanzierungslösungen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <475m  
Apotheke <425m  
Klinik <1.875m  
Krankenhaus <6.300m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <550m  
Universität <5.325m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <1.025m

#### **Sonstige**

Geldautomat <600m  
Bank <600m  
Post <625m  
Polizei <700m

#### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <3.050m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <1.175m  
Autobahnanschluss <1.925m  
Flughafen <9.425m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap