Simmering. Nur du. Leben im Rosengarten.

Objektnummer: 960/72497

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	49,80 m²
Zimmer:	2
Keller:	2,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	268.000,00 €

Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner

Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

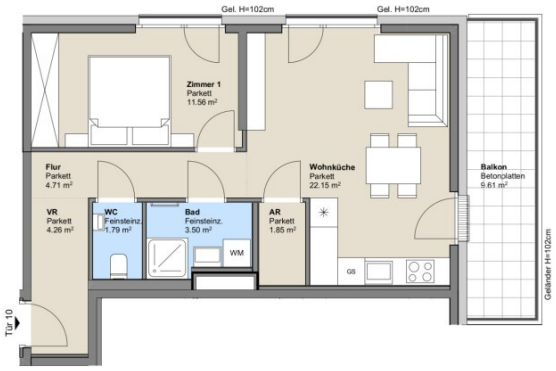
T +43 (0)5 0100 - 26260
H +43 664 88998632

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügu

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



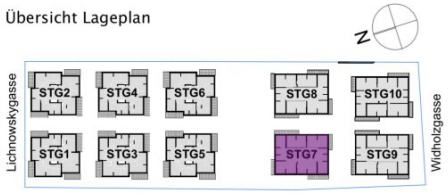
0 1 2 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

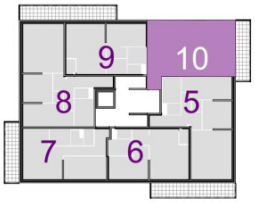
WOHNEN IM Rosengarten

Lichnowskygasse 26, 1110 Wien
Stiege 7 Tür 10

Übersicht Lageplan



Übersicht 1. Obergeschoss



Flächenaufstellung

Tür 10	Stiege 7
Wohnräume	49.82 m²
SUMME	**49.82 m²**
Balkon	9.61 m²

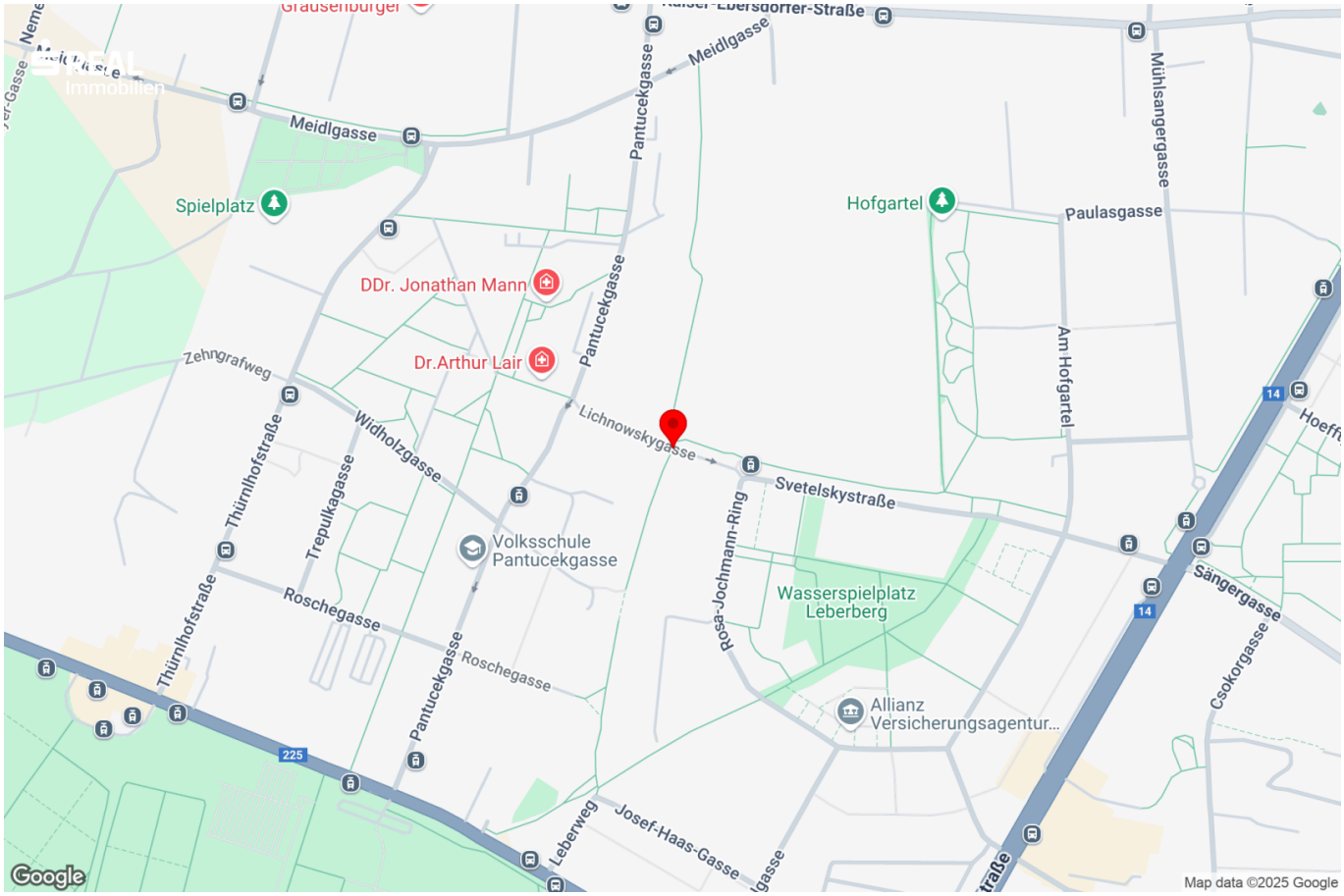
HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH

Raiffeisen Immobilien

REAL Immobilien

DIE WOHNKOMPANIE Wir entwickeln Lebensräume

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 Planen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.


Meidlgasse
Spielplatz
Pantucekgasse
Hofgartel
Paulasgasse
Mühlsangergasse
DDr. Jonathan Mann
Dr.Arthur Lair
Zehngrafweg
Lichnowskygasse
Am Hofgartel
Svetelskystraße
Thürnlhofstraße
Widholzgasse
Trepulkagasse
Volksschule Pantucekgasse
Rosa-Jochmann-Ring
Wasserspielplatz Leberberg
Roschegasse
Sängergasse
Csokorgasse
Allianz Versicherungsagentur...
Leberweg
Josef-Haas-Gasse
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

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 m² mit hochwertiger Ausstattung
- Zukunftsorientierte Energieversorgung durch Wärmepumpen und Geothermie
- Niedrigenergiehaus-Standard: positiver DGNB ÖGNI Pre Check
- Fußbodenheizung und Fußbodentemperierung (Vorbereitung für Splitklimageräte 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