# ROSENGARTEN - Nutzen Sie diesen Moment für ein Investment mit Zukunft - neue Anlegerwohnungen mit Geothermie



**Objektnummer: 960/72863** 

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Zustand: Nutzfläche:

Zimmer: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

**PROVISIONSFREI** 

Lichnowskygasse 26

Wohnung Österreich 1110 Wien Erstbezug 45,79 m²

2

4,37 m<sup>2</sup>

B 27,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,68 218.800,00 €

# **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

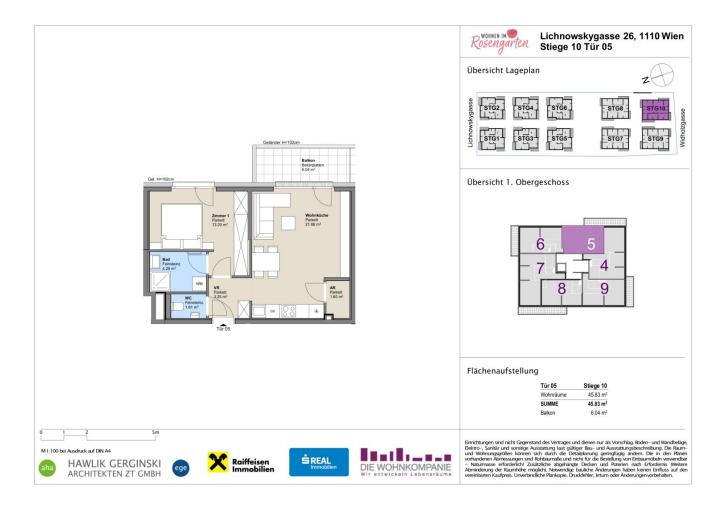


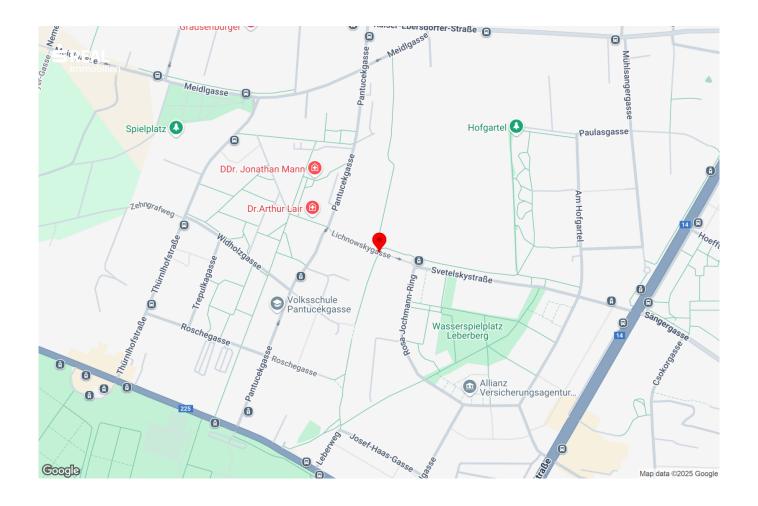












# **Objektbeschreibung**

## Provisionsfrei - Anlegerwohnungen im Grünen – Projekt ROSENGARTEN

Der Mietwohnungsmarkt in Wien zeigt sich aktuell so dynamisch wie schon lange nicht mehr: Das Angebot ist knapp, die Nachfrage hoch – perfekte Bedingungen für Investoren.

#### Nutzen Sie diesen Moment für ein Investment mit Zukunft.

Im modernen Wohnprojekt **ROSENGARTEN** 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.

# **Warum ROSENGARTEN** das ideale Anlageobjekt ist:

- 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

# • provisionsfrei für den Käufer

Die Anlegerpreise sind Nettokaufpreise zzgl. 20% Ust.

Ob für die klassische Vermietung oder als langfristige Vorsorge – **ROSENGARTEN vereint** Nachhaltigkeit, Wohnqualität und Investitionspotenzial.

# 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