

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



**Objektnummer: 960/72412**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Lichnowskygasse 26                      |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                               |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Wohnfläche:                   | 67,72 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Keller:                       | 2,84 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 429.009,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

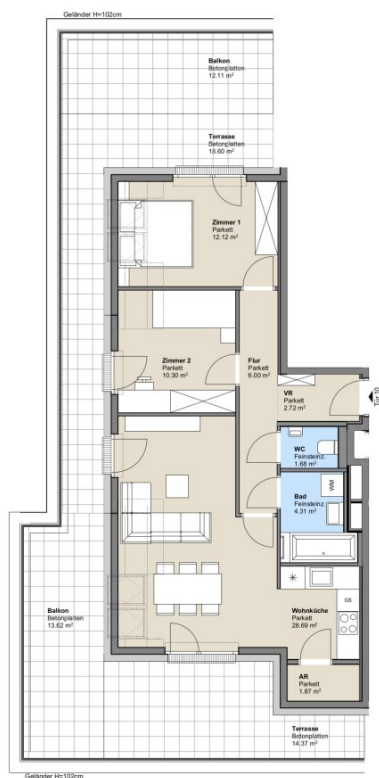
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



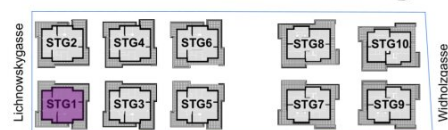




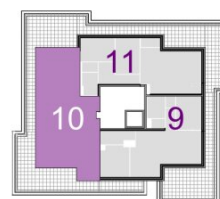
WOHNEN IM  
*Rosengarten*

**Lichnowskygasse 26, 1110 Wien**  
**Stiege 1 Tür 10**

#### Übersicht Lageplan



#### Übersicht 1. Dachgeschoss



#### Flächenaufstellung

| Tür 10       | Stiege 1        |
|--------------|-----------------|
| Wohnräume    | 67.69 m²        |
| <b>SUMME</b> | <b>67.69 m²</b> |
| Terrasse     | 32.97 m²        |
| Balkon       | 25.73 m²        |

Ohne Maßstab



**HAWLIK GERGINSKI**  
ARCHITEKTEN ZT GMBH

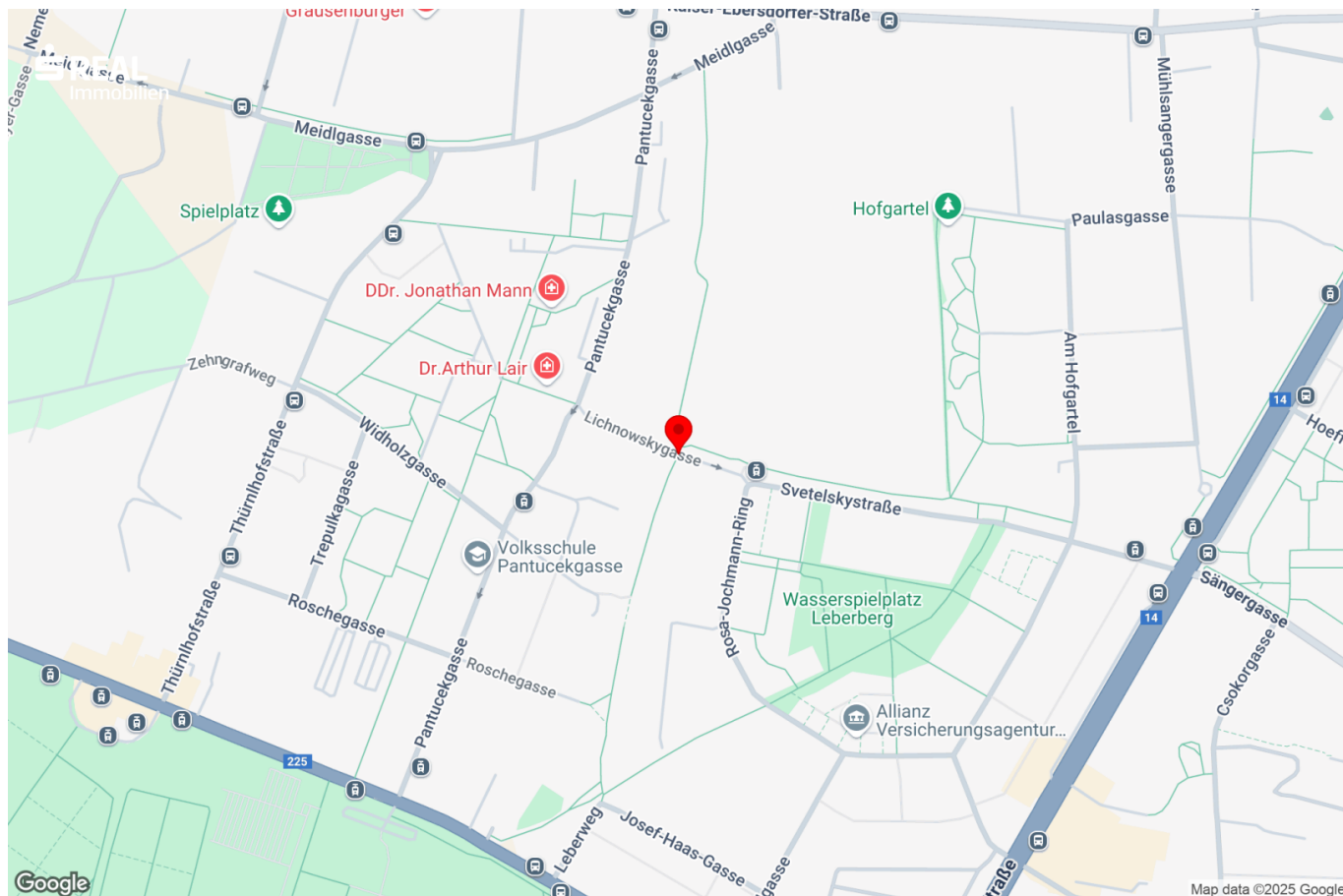


**Raiffeisen**  
Immobilien



**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 Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen 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.

**Alle verfügbaren Wohnungen auf einen Blick:** [PREISAKTION - JETZT SPAREN! - Simmering. Nur du. Leben im Rosengarten](#)

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.

ROSENGARTEN vereint Nachhaltigkeit und Lebensqualität.

### 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 Grünanlage mit sehr guter öffentlicher Anbindung
- Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung und elektrischen Außen-Beschattung mittels Raffstores

**Nutzen Sie die Chance, bereits vor der Bauphase Ihre persönlichen Wünsche umzusetzen – zum Beispiel durch individuelle Grundrissänderungen.**

**So erwerben Sie eine Wohnung, die wirklich alles erfüllt: ganz ohne Kompromisse.**

#### **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