

# ROSENGARTEN - Ihr neues, grünes Zuhause mit zukunftsweisender Geothermie



Gartenansicht

**Objektnummer: 960/72407**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	64,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Keller:	4,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,68
Kaufpreis:	348.200,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Alexander Kepka

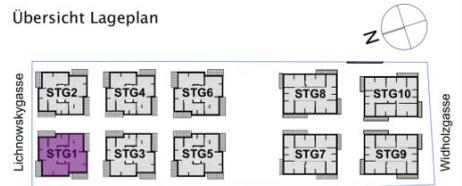
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

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

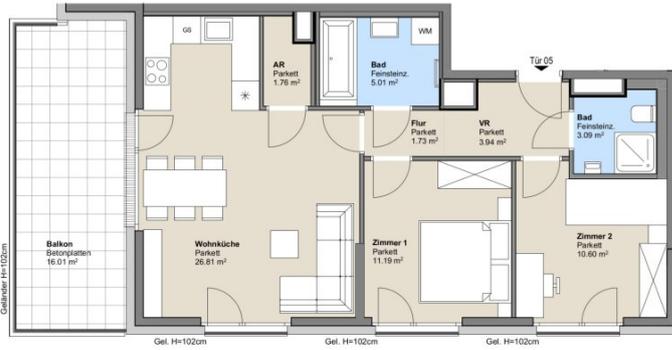
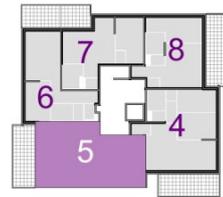
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Übersicht Lageplan



Übersicht 1. Obergeschoss

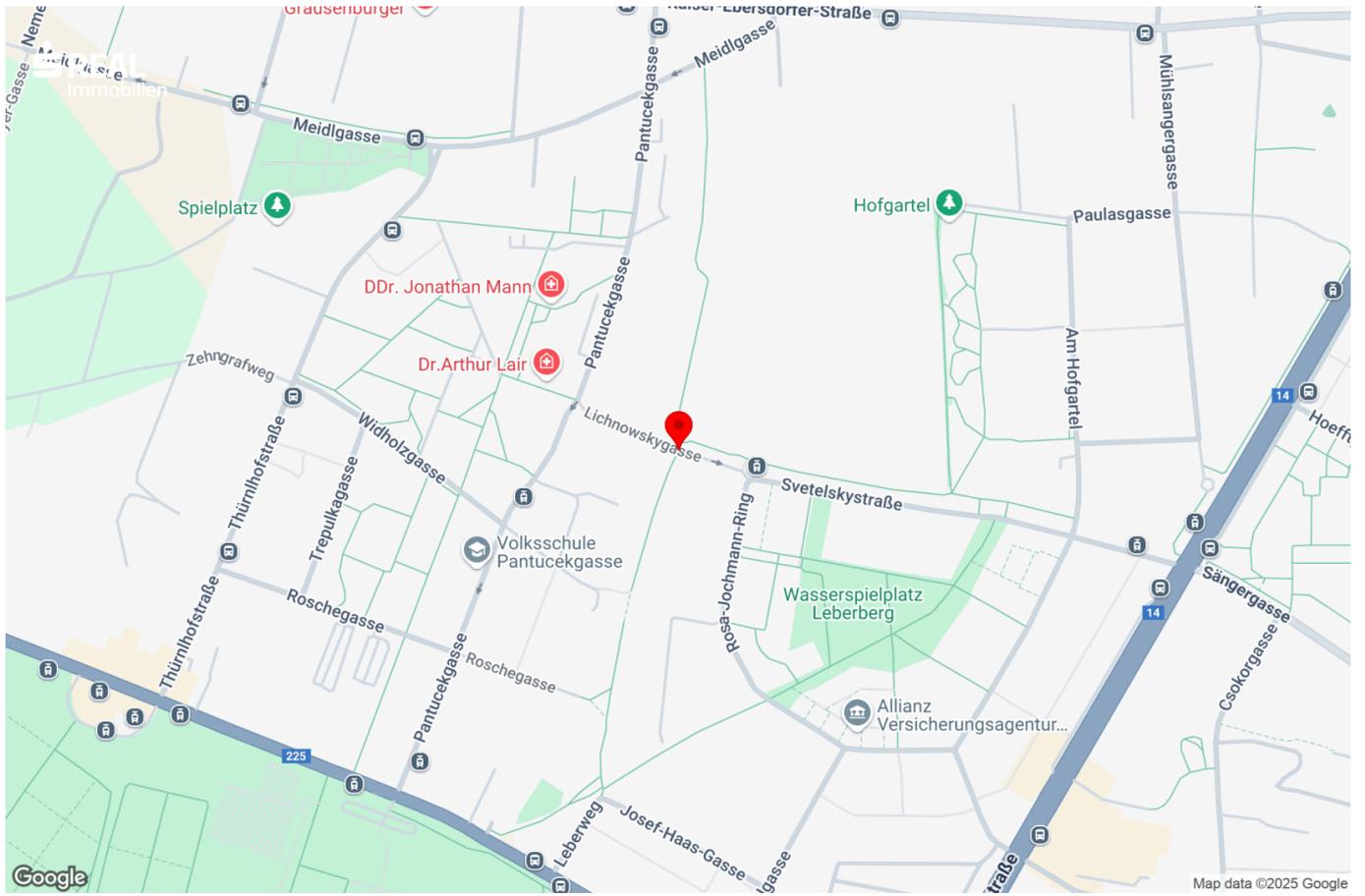


Flächenaufstellung

Tür 05	Stiege 1
Wohnräume	64.13 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>64.13 m<sup>2</sup></b>
Balkon	16.01 m <sup>2</sup>

0 1 2 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4



## 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 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 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 <3.025m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <1.925m

Flughafen <9.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap