

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



Gartenansicht

**Objektnummer: 960/72802**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Lichnowskygasse 26                      |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                               |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Nutzfläche:                   | 46,89 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Keller:                       | 3,72 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 251.400,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



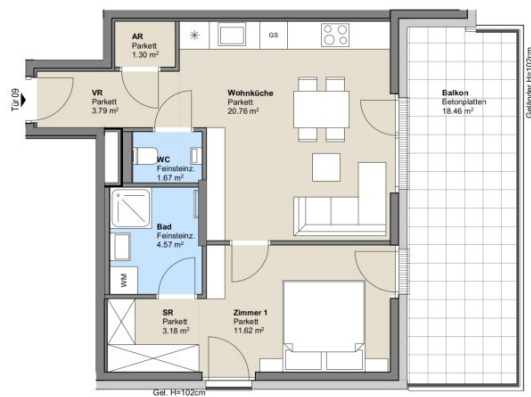
**Mag. Alexander Kepka**

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

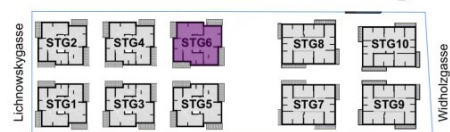


Raiffeisen  
Immobilien

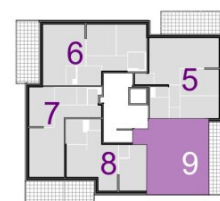


Lichnowskygasse 26, 1110 Wien  
Stiege 6 Tür 09

#### Übersicht Lageplan



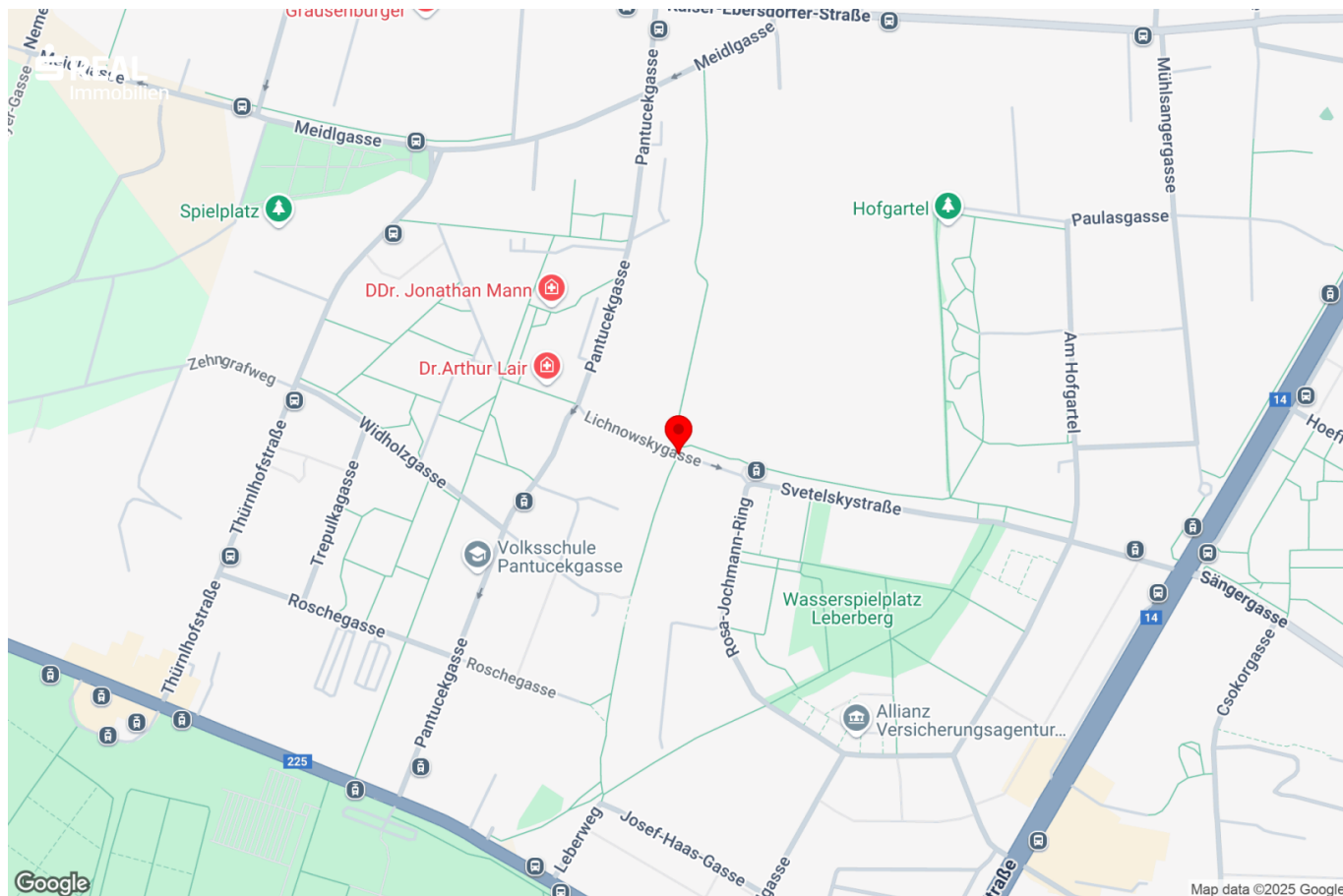
#### Übersicht 1. Obergeschoss



#### Flächenaufstellung

| Tür 09       | Stiege 6        |
|--------------|-----------------|
| Wohnräume    | 46.89 m²        |
| <b>SUMME</b> | <b>46.89 m²</b> |
| Balkon       | 18.46 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 Potenzen nach Erfordernis (weitere Abänderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbräuchbare Planköpfe, Druckfehler, Irrtum oder Änderungsvorbehalten.



# 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 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 Splitklimategeräte 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 <3.025m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <1.925m

Flughafen <9.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap