

## Garten & Terrasse – 4-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühlfaktor



Visualisierung

Objektnummer: 00010101810155

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Wohnfläche:	76,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	108,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	472.719,00 €

### Infos zu Preis:

< p > Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden. < p > Kaufpreis Anleger: EUR 466.300,- zzgl. 20% USt. < p > < br > < p > Optional kann ein Garagenparkplatz erworben werden. < p > Kaufpreis Eigennutzer: EUR 22.000,- < p > Kaufpreis Anleger

## Ihr Ansprechpartner



**Adi Gashi**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T 436646051751738





**WONNEN IM**



**Lichnowskygasse 26, 1110 Wien  
Stiege 8 Top 2**

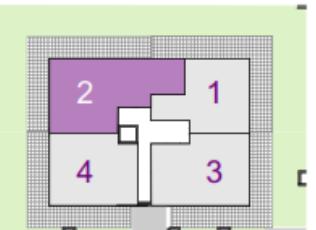
**Übersicht Lageplan**






0 1 2 5m

**Übersicht**



**Flächenaufstellung**

Tür 02	Fläche A
Wohnräume	1 (91 m <sup>2</sup> )
SUMME	1 (91 m <sup>2</sup> )
Terrasse	1 (4 m <sup>2</sup> )
Garten	1 (25 m <sup>2</sup> )

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und die Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültigen Bau- und Wohnungsbaulagen konzipiert, sofern die entsprechenden Abmessungen festgesetzt und festgestellt und nach § 6 - Naturmaße erforderlich Zusätzlich abgestimmt. Die Abminderung der Raumhöhe möglich. Notwendige baulich veränderten Kaufpreis, Unverbindliche Planungs-Durchschau nur als Vorschlag zu verstehen. Die Raumaufteilung kann durch den Architekten geändert werden. Ein Pauschalpreis für Änderungen ist nicht festgesetzt. Der Käufer ist verpflichtet, die Änderungen nach Erbrecht zu unterstützen. (Wie im Vertrag) Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.



**HAWLIK GERGINSKI**  
ARCHITEKTEN ZT GMBH



**REAL**  
Immobilien



**DIE WOHNKOMPANIIE**  
Wohnen im Lebensraum

# **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 – ein

Angebot, das ausschließlich den ersten 25 Kaufanboten vorbehalten ist.

In den angegebenen Wohnungspreisen ist der Rabatt bereits

berücksichtigt.

**Willkommen in der Lichnowskygasse 26 – Urban. Grün.**

**Durchdacht.**

In ruhiger Lage des 11. Bezirks entsteht ein modernes Neubauprojekt mit rund 150 stilvoll ausgestatteten Wohnungen. Ob mit Balkon, Terrasse oder Garten, hier findet jeder den passenden Rückzugsort.

Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern bieten clever geschnittene Grundrisse, hochwertige Ausstattung und echte Lebensqualität, ideal für Singles, Paare oder Familien. Dachgeschoßwohnungen oder Erdgeschoßwohnungen mit privaten Gärten runden das vielseitige Angebot ab.

Ein Kinderspielplatz im Innenhof, Tiefgarage mit E-Mobilitätsvorbereitung sowie durchdachte Allgemeinflächen sorgen für hohen Alltagskomfort. Die Straßenbahmlinie 11 direkt vor der Tür und der nahe Simmeringer Bahnhof bieten perfekte Anbindung, ob Innenstadt, Hauptbahnhof oder Flughafen.

Diese limitierte Aktion gilt bis auf Widerruf, allerdings längstens

bis zum 28.02.2026 bzw. bis zur Annahme des 25. Kaufanbots. Die Aktion „Early-Living-Deal“ gilt für alle aktuell verfügbaren Wohnungen des Projekts „Rosengarten“. Sobald 25

Kaufanbote eingelangt und angenommen wurden, endet die Aktion automatisch. Ein Rechtsanspruch auf die Aktionskonditionen besteht nicht; der Bauträger behält sich die jederzeitige Änderung oder Beendigung der Aktion vor.