

**Kaufpreis angepasst - Charmante 3-Zimmer Wohnung mit  
Balkon – gut geschnitten & ruhig**



ROSENGARTEN Wohnzimmer

**Objektnummer: 00010101810091**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                        |
| Wohnfläche:                   | 68,02 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 324.570,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis  
Anleger: EUR 297.786,- zzgl. 20% USt.</p><p><br></p><p>Optional kann ein  
Garagenparkplatz erworben werden.</p><p>Kaufpreis Eigennutzer: EUR  
22.000,-</p><p>Kaufpreis Anleger

## Ihr Ansprechpartner



**Adi Gashi**

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

T 436646051751738

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

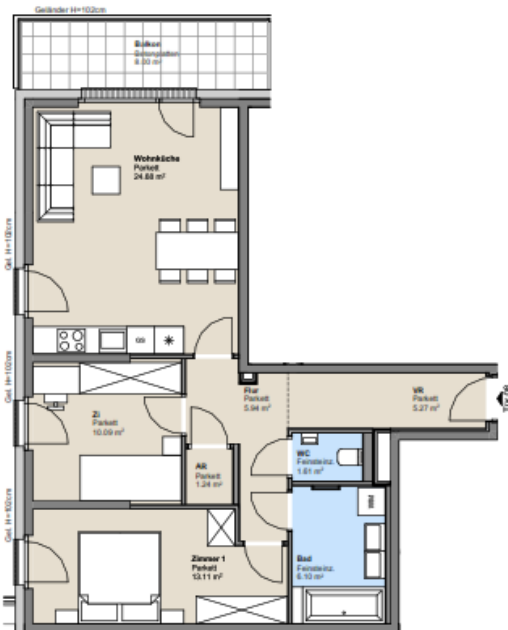












WOHNEN IN  
*Rosengarten*

Lichnowskygasse 26, 1110 Wien  
Stiege 7 Tür 08

#### Übersicht Lageplan



#### Übersicht 1. Obergeschoss



#### Flächenaufstellung

|              |               |
|--------------|---------------|
| Tür 08       | 5,00 m²       |
| Wohnfläche   | 1,02 m²       |
| <b>SUMME</b> | <b>1,7 m²</b> |
| Balkon       | 1,00 m²       |

0 1 2 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

aha HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH

ege

Raiffeisen  
Immobilien

REAL  
Immobilien

DIE WOHNKOMPANIE  
Wir entwickeln Lebensräume

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und die Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Baunormen und Wohnungsgesetzen können sich durch die Details der Ausführung unterscheiden. Die Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Fertigstellung. Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler vorbehalten.

## 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 Straßenbahnlinie 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.