

**Preis reduziert - Dachgeschoss mit Terrasse – 2-Zimmer  
zum Wohlfühlen über den Dächern**



ROSENGARTEN Außenansicht (2)

**Objektnummer: 00010101810111**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Wohnfläche:	49,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	321.129,00 €
Infos zu Preis:	

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis Anleger: EUR 294.624,- zzgl. 20% USt.</p>

## Ihr Ansprechpartner



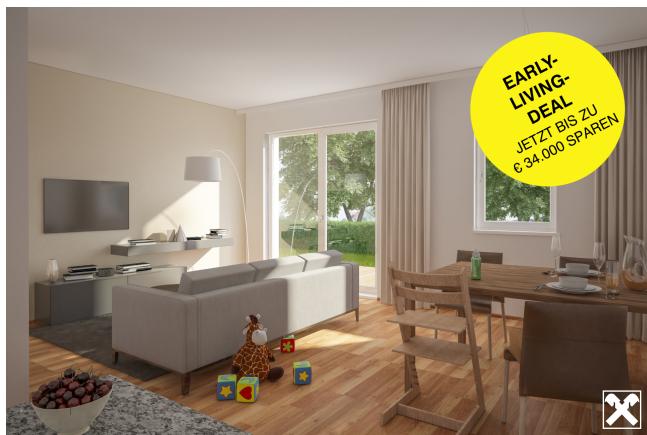
**Adi Gashi**

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 Verfügung.





Geklöster H=102cm

Terasse  
10.38 m<sup>2</sup>

Zimmer 1  
12.43 m<sup>2</sup>

Wohnküche  
23.47 m<sup>2</sup>

AR  
Parterre 1.48 m<sup>2</sup>

WC  
Parterre 0.22 m<sup>2</sup>

WC  
Fensterfläche 0.63 m<sup>2</sup>

Bal.  
Fensterfläche 3.77 m<sup>2</sup>

BBM

GG

0 1 2 5m

**WOHnen im Rosengarten** Lichnowskygasse 26, 1110 Wien  
Stiege 8 Tür 11

Übersicht Lageplan

Lichnowskygasse

Wohlwegasse

STG2 STG4 STG6 STG8 STG10  
STG1 STG3 STG5 STG7 STG9

Übersicht 1. Dachgeschoss

12 11  
13 14

Flächenaufstellung

Tür 11 Stiege 8	
Wohrräume	1.00 m <sup>2</sup>
SUMME	1.07
Terrasse	1)
Balkon	1.58 l.

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und die in den Abbildungen, Schilder und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Flurbuchungsvorschriften sowie Wohnungsvorschriften können sich durch die Detailplanung von den vorliegenden Abmessungen unterscheiden. Die Abweichungen sind abhängig von der Naturmaße erheblicher Zusätzliches abhängig. Der Abstand der Raummaße kann auf Anforderungen der Raumhöhe möglich. Natürliche Lüftung ist zu gewährleisten. Die Räume haben keinen Einfluss auf den vertraglichen Kaufpreis. Unverbindliche Preisangabe, Druckfehler vorbehalten.

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4
HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH
ege
Raiffeisen Immobilien
REAL Immobilien
DIE WOHNKOMPANIIE  
Wir entwickeln Lebensräume

# **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.