

**PREISAKTION - JETZT SPAREN! - Simmering. Nur du.
Leben im Rosengarten.**



Objektnummer: 960/72410

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	46,89 m ²
Zimmer:	2
Keller:	2,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	251.193,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



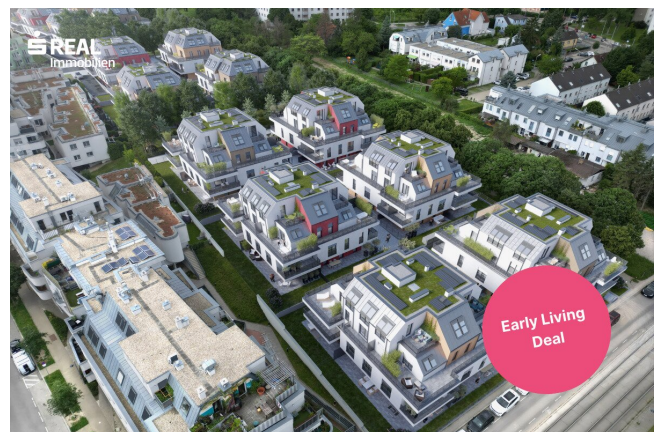
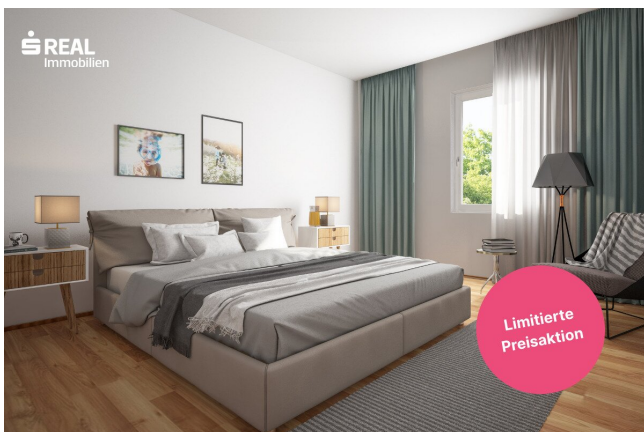
Mag. Alexander Kepka

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

Verfüg



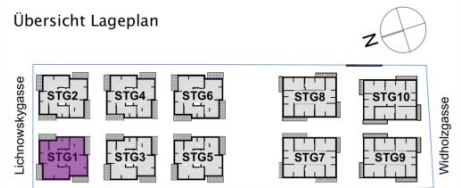




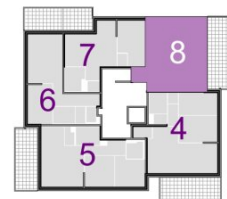
WOHNEN IM
Rosengarten

Lichnowskygasse 26, 1110 Wien
Stiege 1 Tür 08

Übersicht Lageplan



Übersicht 1. Obergeschoss



Flächenaufstellung

Tür 08	Stiege 1
Wohnräume	46.89 m²
SUMME	46.89 m²
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. Unveränderliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

0 1 2 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

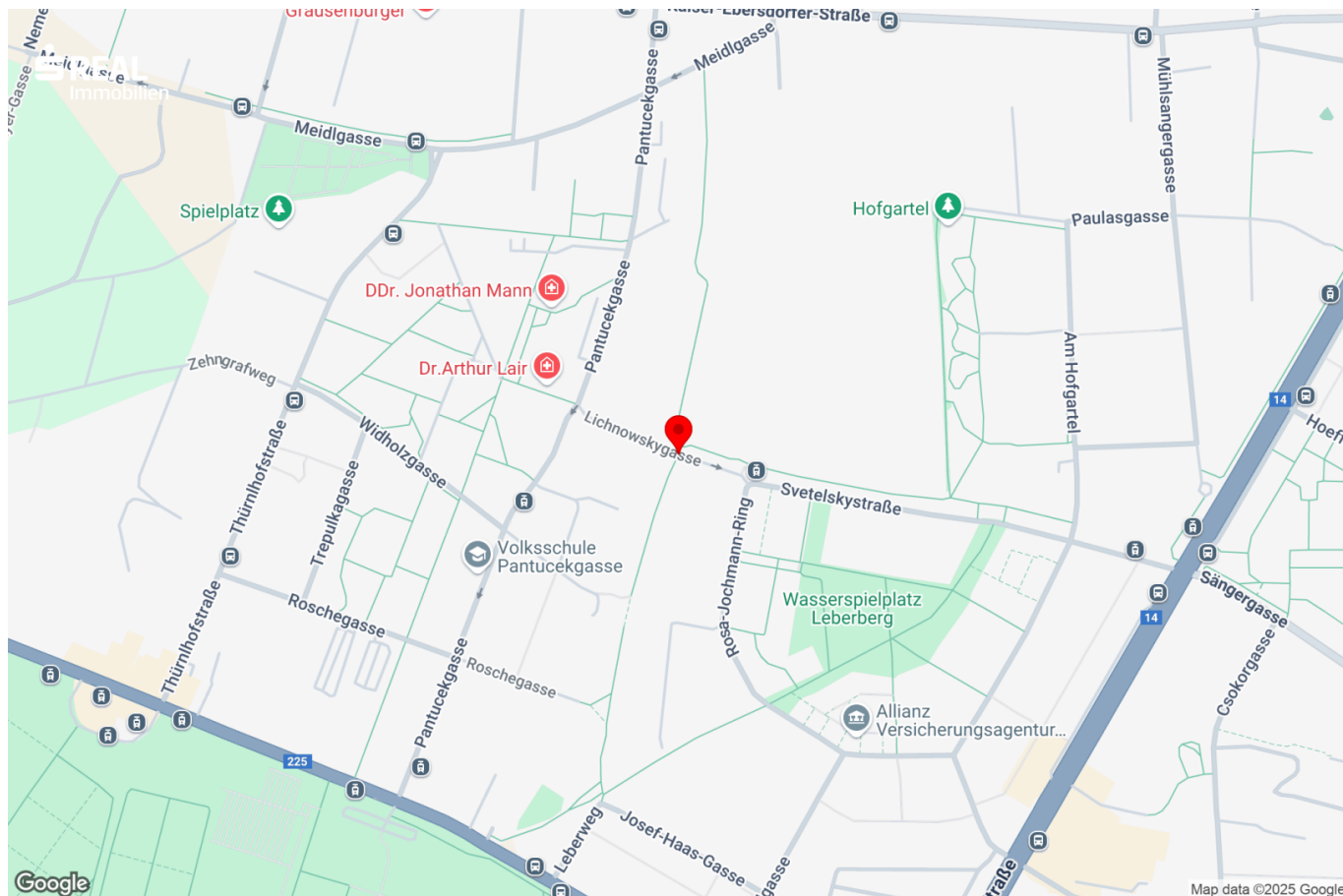
aha **HAWLIK GERGINSKI**
ARCHITEKTEN ZT GMBH

ege

Raiffeisen
Immobilien

REAL
Immobilien

DIE WOHNKOMPANIE
Wir entwickeln Lebensräume



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 – Nutzen Sie das limitierte Angebot!

In den angegebenen Wohnungspreisen ist der Rabatt bereits berücksichtigt.

Alle verfügbaren Wohnungen auf einen Blick: [PREISAKTION - JETZT SPAREN! - Simmering. Nur du. Leben im Rosengarten](#)

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.

ROSENGARTEN vereint Nachhaltigkeit und Lebensqualität.

Die Highlights von ROSENGARTEN

- Moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Balkonen, Terrassen oder

Garten

- Wohnflächen von 45 bis 77/110 m² 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

Nutzen Sie die Chance, bereits vor der Bauphase Ihre persönlichen Wünsche umzusetzen – zum Beispiel durch individuelle Grundrissänderungen.

So erwerben Sie eine Wohnung, die wirklich alles erfüllt: ganz ohne Kompromisse.

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 <3.050m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <1.175m
Autobahnanschluss <1.925m
Flughafen <9.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap