LILIE: südseitiger 2-Zimmer Wohngenuss mit sonniger Loggia & smarter Raumaufteilung

südseitige Loggia

Objektnummer: 6982

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,87 m²
Gesamtfläche:	39,71 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	33,94 m²
Keller:	2,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	85,10 €
USt.:	8,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

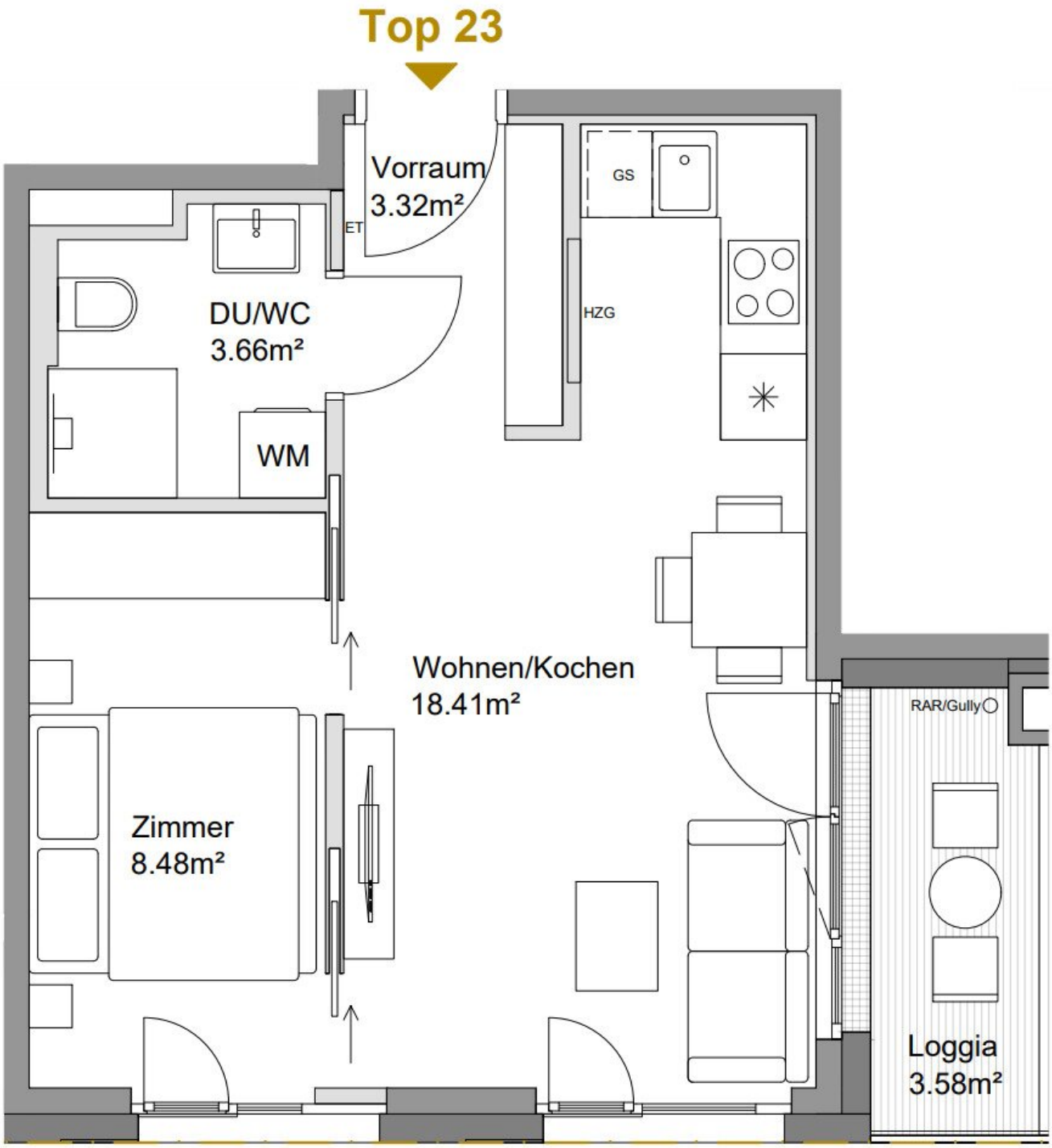
Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH

ZU KAUFEN

I R G W
RAUCHFANGKEHRER GASSE 30

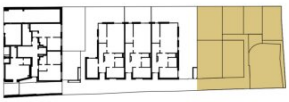
16
3.OG


Top 23
Vorraum
3.32m²
ET
GS
HZG
DU/WC
3.66m²
WM
Wohnen/Kochen
18.41m²
Zimmer
8.48m²
RAR/Gully
Loggia
3.58m²

MOSER

Wohnbau
& Immobilien

RAUCHFANGKEHRERGASSE 30
Wien



ÜBERSICHT
Gärten

1m 5m
0m 2m

Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Änderungen der Nutzfläche und Freiflächen bis zu +/-3% sind zulässig. Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt, Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

N
W O
S

Objektbeschreibung

Über das Projekt Lilie - bezaubernde Eleganz:

Eingebettet zwischen dem historischen **Schloss Schönbrunn** und den ruhigen Gassen von Sechshaus strahlt das **moderne Wohnprojekt "Lilie"** in der **Rauchfangkehrergasse** stilvolle Eleganz aus – und bietet seinen Bewohnern in den **31 Wohnungen und Häusern** mehr als den üblichen Standard:

Mit **durchdachten Grundrissen, hochwertigen Materialien** und **innovativen Wohnkonzepten** setzt "Lilie" neue Maßstäbe. Von **2- und 3-Zimmer Apartments** mit **unverbaubarem Gartenblick** über exklusive **4-Zimmer Dachgeschosswohnungen** mit Stadt-Panorama bis zu einzigartigen **Townhouses mit Terrassen und Gärten** werden individuelle Wohnräume geschaffen. Als Highlight gewähren intelligent platzierte **Terrassen und Balkone** den Luxus bestens geschützter Privatsphäre, während **zusätzlich erwerbbare Eigengärten** zum entspannten Garteln und Selbstversorgen einladen.

Ein grüner Innenhof mit **Kinderspielplatz,** ein zukunftsweisendes Heizsystem mit **Luftwärmepumpe, Tiefgaragenplätze** und persönliche **Kellerabteile** garantieren maximalen Komfort.

Alle Einheiten zur Eigennutzung oder Anlageform verfügbar. Büro-/Praxisnutzung gestattet.
Beziehbar: ab sofort

Über die Wohnung:

Ein elegantes Gleichgewicht aus Komfort, Funktion und Design ist der Grundstein, auf dem dieses charmante Zwei-Zimmer-Apartment beruht. Dabei verspricht ein **stilvoller Wohn-Kochbereich,** ein **behagliches Schlafzimmer** sowie ein **modernes Badezimmer** und ein **sichtgeschützter Außenbereich** beste Wohnqualität. Die **4 m² große Loggia** ist komplett uneinsichtig und verspricht mit der **südseitigen Ausrichtung** viele Sonnenstunden.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom **eigenen Garten** und kaufen Sie ein idyllisches Gartenabteil zum Gärtnern oder für gesellige Stunden im Grünen – bei Wohnungskauf **nur € 10.000,- je Gartenabteil!**

Highlights / Raumaufteilung:

- gemütliche 2 Zimmer Wohnung mit schlauer Raumaufteilung
- **südseitiges Wohnzimmer** mit Ausgang zur **4 m² großen Loggia**
- effizient geplantes **Schlafzimmer**
- raumhohe **Fensterfronten** für helle Räume, mit außenliegendem Sonnenschutz
- **hochwertiges Bad** mit bodengleicher Dusche, Toilette, Waschmaschinen-Anschluss

- **Bodenbelag**: matt versiegelte **Eichendielen, Feinsteinzeug** in den Sanitärräumen
- **Fußbodenheizung / bzw. Kühlung** in allen Räumen
- Heizung mittels **Luftwärmepumpe;** Stromgewinnung durch hauseigene **Photovoltaikanlage**
- optional ankaufbare **Gartenflächen** von überschaubaren 30 m² bis hin zu 60 m² Paradiesgarten für alle Hobby- & Profigärtner
- Begrünte Begegnungszone im Hof, Kinderspielplatz
- ausreichend **Fahrradstellplätze,** eigene **Kellerabteile**
- **Tiefgarage mit 18 KFZ-Stellplätzen** zu je € 30.000,- erwerbbar (E-Ladestation auf Sonderwunsch)

Infrastruktur:

Im bezaubernden Projekt "Lilie" begeistern nicht nur **Grünflächen und private Eigengärten im Innenhof,** sondern auch nahegelegene Parks wie der **Auer-Welsbach-Park** und der **Schönbrunner Schlosspark** sorgen für Erholung. Diverse Schulen, Supermärkte, Bäckereien, Bauernmärkte und das neue **Einkaufszentrum „Vio Plaza“** sind fußläufig erreichbar während erstklassige Restaurants kulinarische Erlebnisse bieten. Die **Buslinien 10A, 57A, 63A, N60,** die **U4 Station Meidlinger Hauptstraße** sowie **U6 Längenfeldgasse,** der Radweg entlang der Wienzeile und die Nähe zur Westausfahrt von Wien garantieren zudem stressfreie öffentliche Verbindungen sowie ein unkompliziertes Reisen.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis:** € 259.100,-
Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin in unserem Büro im 3. Bezirk und informieren Sie sich über die weiteren Vorzüge des Wohnbauprojekts "Lilie" in der Rauchfangkehrergasse.

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter
0660-380 31 34 **zur Verfügung.**

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap