

## **LILIE: einzigartiges Wohnjuwel mit Gartenweitblick und XL-Außenflächen**



Townhouse

**Objektnummer: 6965**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus                 |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 119,80 m²            |
| Gesamtfläche:                 | 275,81 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 3                    |
| Garten:                       | 115,55 m²            |
| Keller:                       | 2,35 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72               |
| Kaufpreis:                    | 1.110.000,00 €       |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

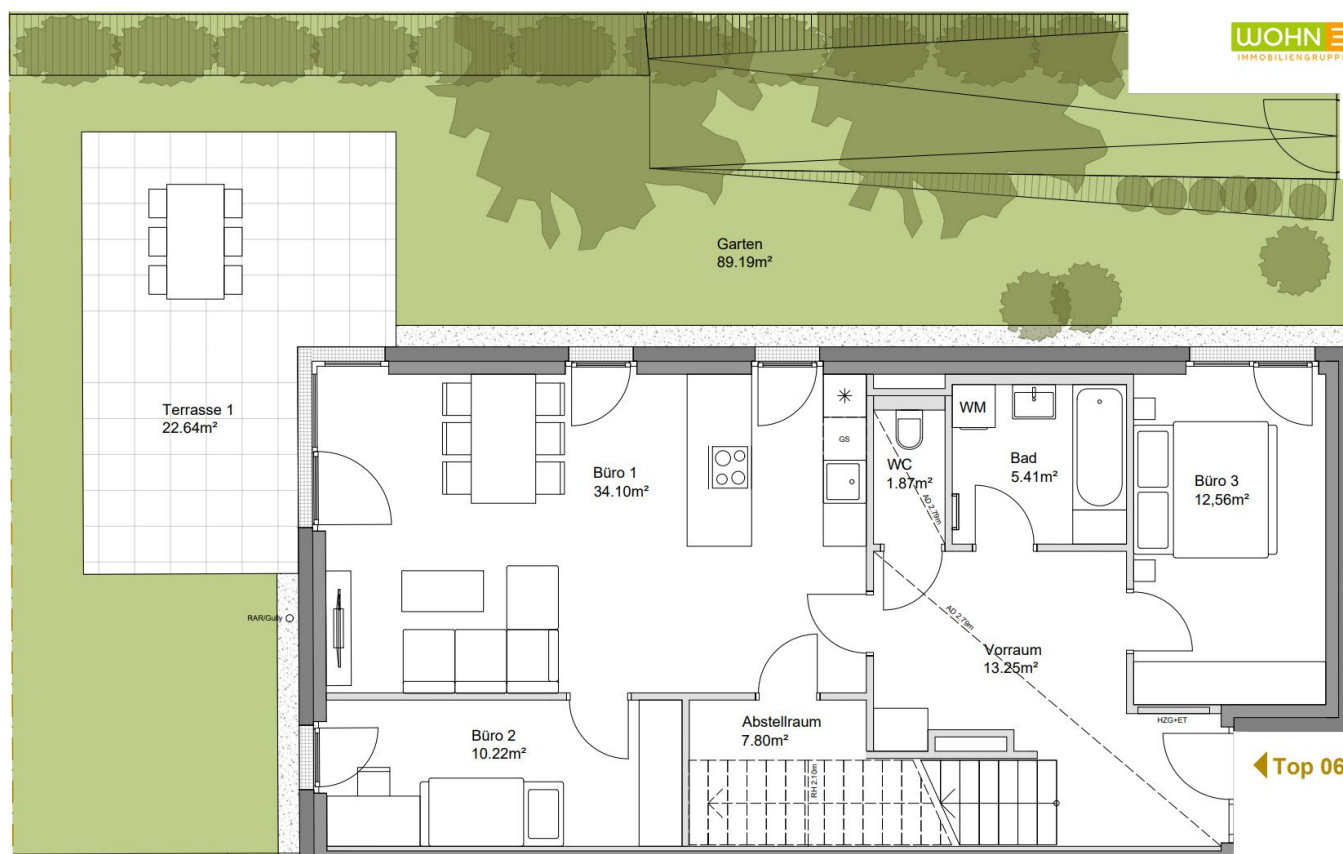


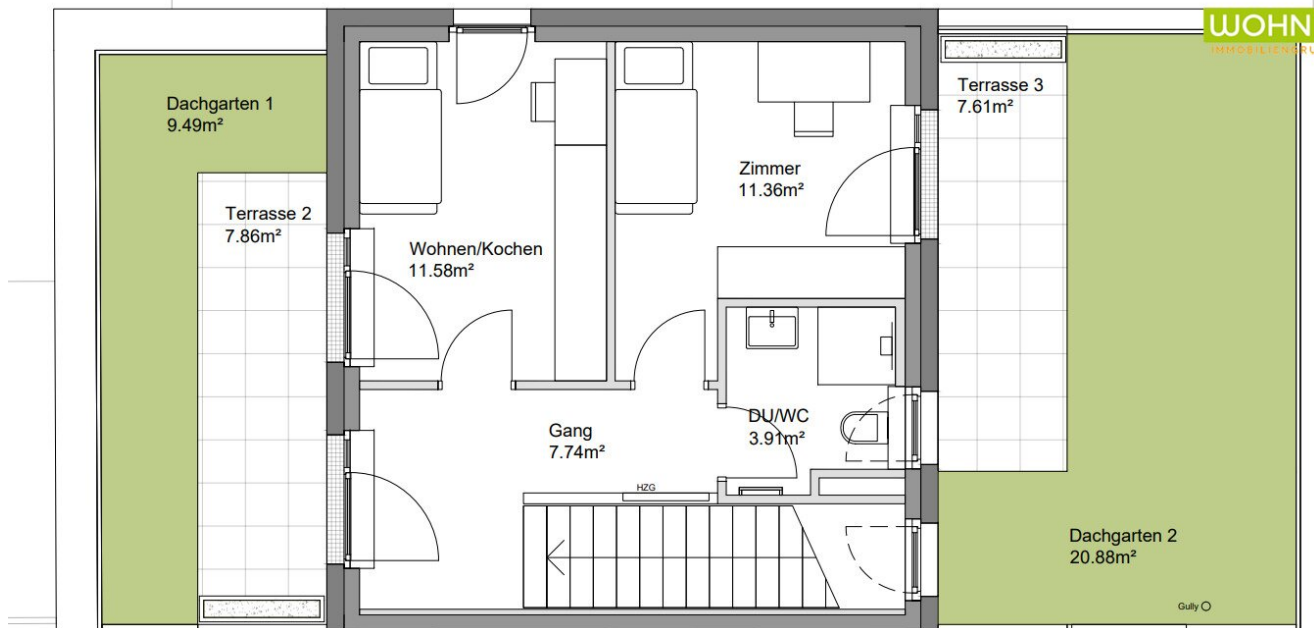
**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH  
Weyrgasse 8/3









# 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 **30 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 erwerbbarer 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. Kaufpreiszahlung erfolgt in Raten nach Baufortschritt - dies führt zu einem **Zinssparnis von ca. 4,5%**.

**Beziehbar:** ab Herbst 2025

## Über das Townhouse:

Mitten im **ruhigen Innenhof** gelegen, unterstreicht die elegante Architektur der modernen Townhouses die einmalige Atmosphäre der **großzügigen Fünf- bzw. Sechs-Zimmer Domizile**, die sich mühelos an die Bedürfnisse ihrer Bewohner anpassen. Betritt man eines der Häuser, verströmen die **bis zu drei Meter hohen Räume** in Kombination mit dem stimmigen Design sofort eine wohlige Atmosphäre. Ein Bad mit **Badewanne**, ein **Tageslichtbad mit Dusche**, **gemütliche Schlaf- und Kinderzimmer** und die Möglichkeit ein **Homeoffice** einzurichten, sorgen hier für höchsten Komfort, während **fließende Raumsequenzen nahtlos in private Gärten** übergehen und heimeligen Luxus mitten in der Großstadt garantieren.

## Highlights / Raumaufteilung:

- **2-geschoßiges Stadthaus** in charmanter Innenhofruhelage
- großzügige **Wohnküche** mit **4 weiteren (Schlaf-) Zimmern**
- insgesamt **3 Terrassen** mit 40 m<sup>2</sup> Terrassenfläche sowie **115m<sup>2</sup> (Dach-) Gärten** laden zum Genießen ein

- **hochwertige Bäder** mit bodengleicher Dusche, Wanne, Waschmaschinen-Anschluss, Gäste WC
- raumhohe **Fensterfronten** für helle Räume, mit außenliegendem Sonnenschutz
- **Bodenbelag**: matt versiegelte **Eichendielen, Feinsteinzeug** (2 Farbvarianten) 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**
- **Lift bis ins Kellergeschoss**
- **Tiefgarage mit 18 KFZ-Stellplätzen** zu je € 30.000,- erwerbbar

### 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: € 985.236,-**  
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](tel:0660-3803134) zur Verfügung.**

### Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

[www.wohn3.at](http://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 <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap