LILIE: luftiges Wohnen mit 3 Meter Raumhöhe - idyllischer Großstadttraum mit Eigengarten

Dachgarten - ostseitig

Objektnummer: 6964

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

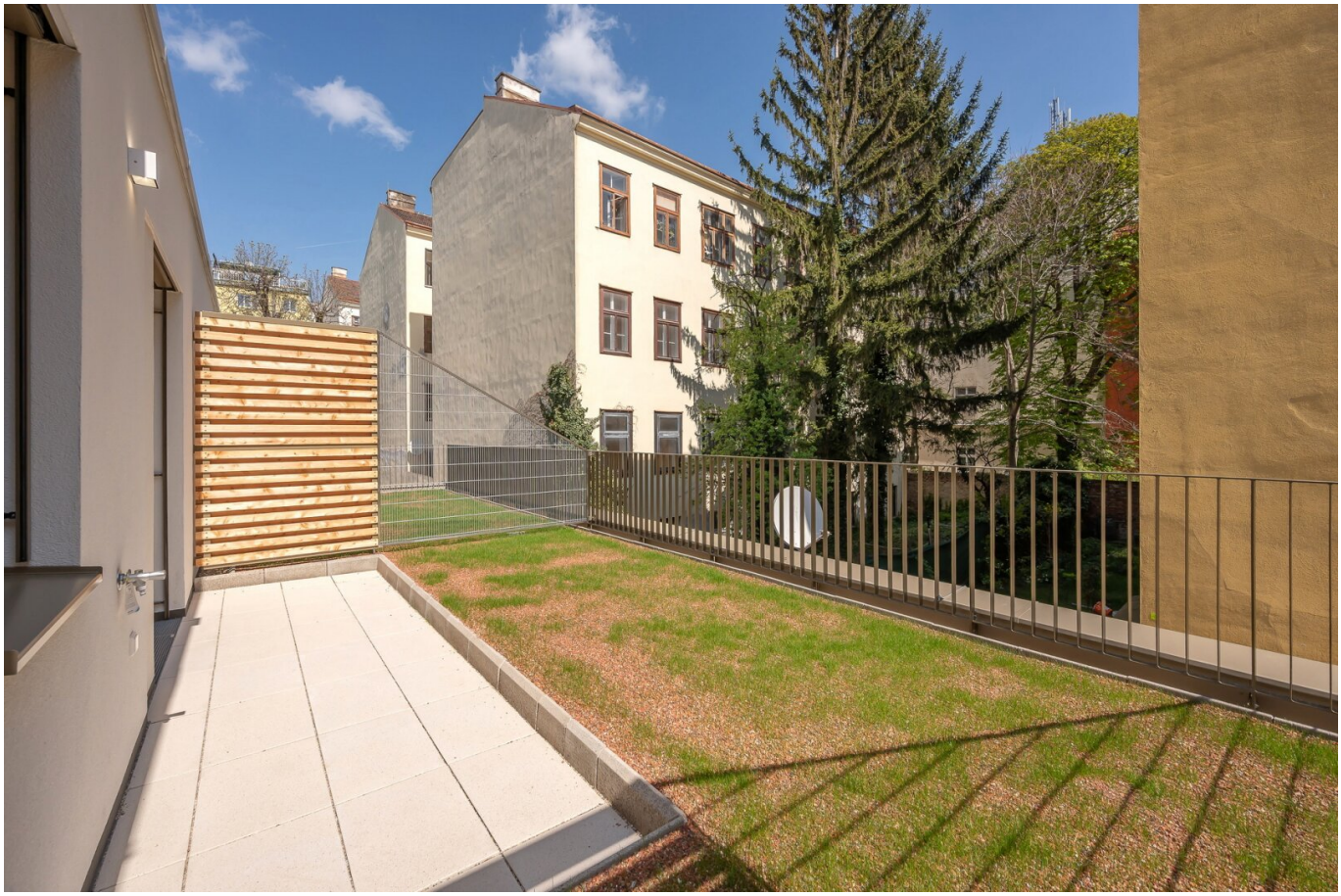
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,37 m²
Gesamtfläche:	194,45 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	45,33 m²
Keller:	2,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	909.000,00 €
Betriebskosten:	312,80 €
USt.:	31,28 €

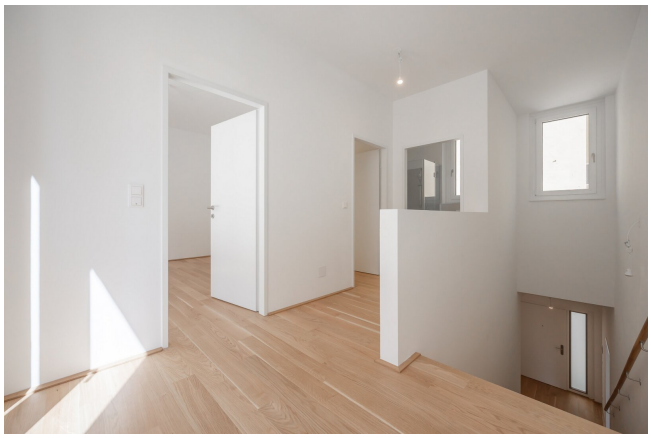
Provisionsangabe:

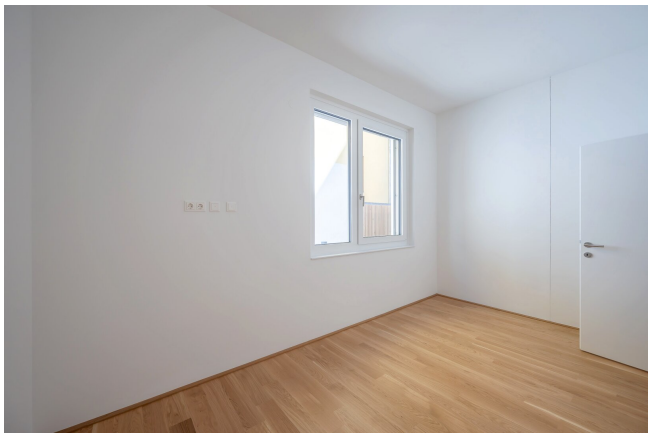
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eva-Maria Pichler

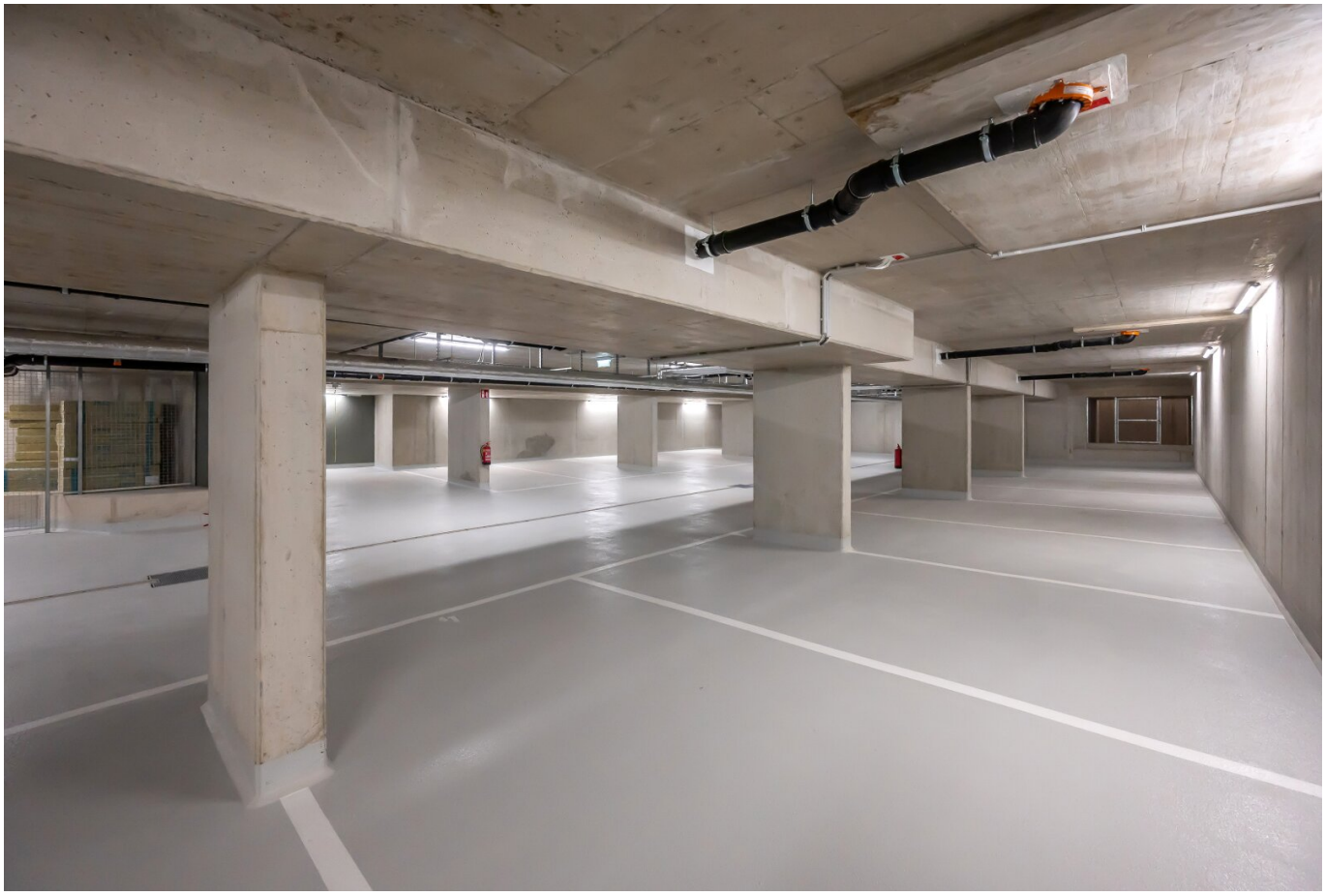


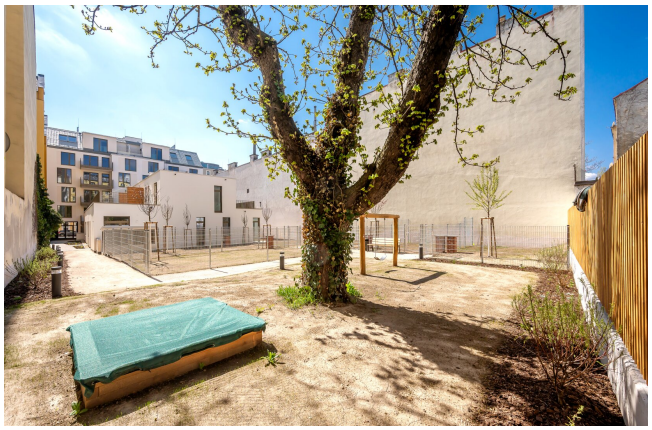




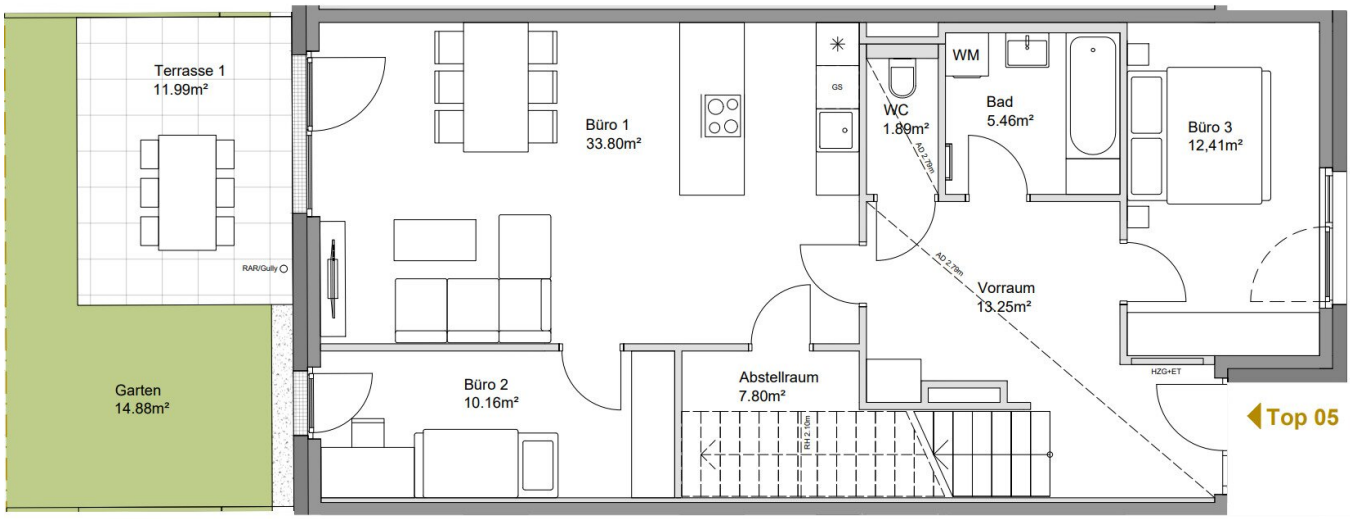
Hoftrakt 1
HÄNDLER

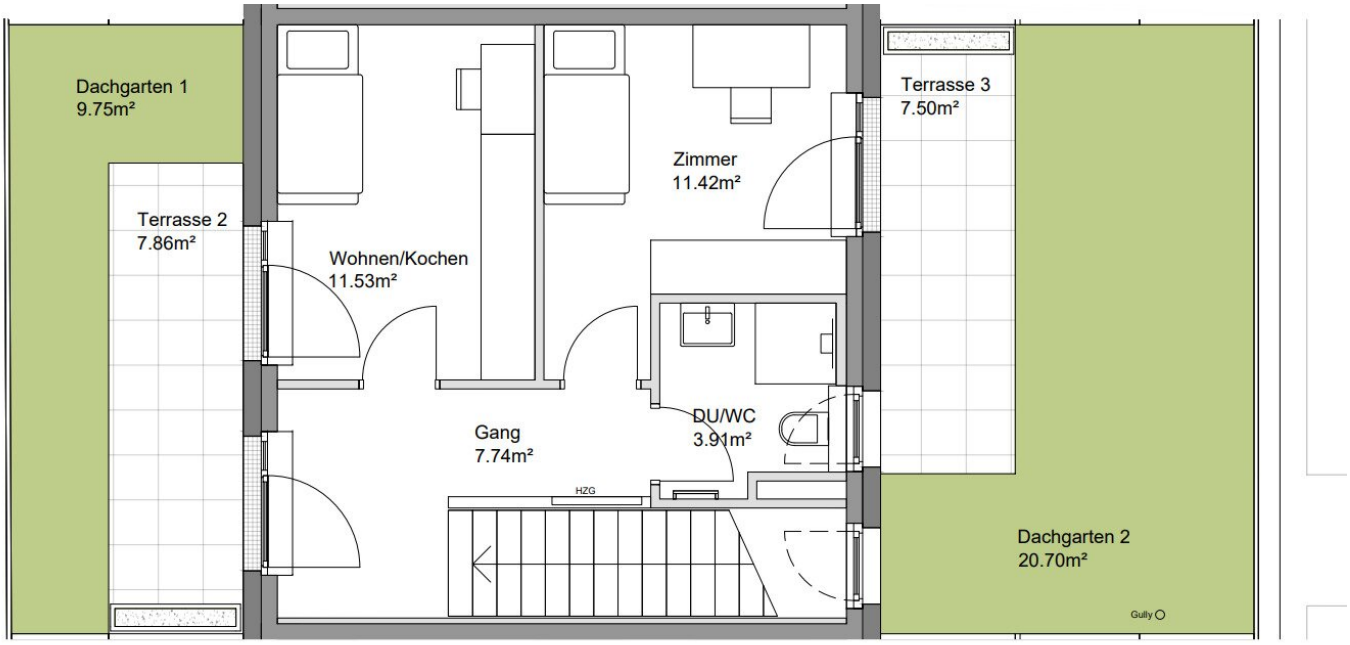
RAUCHFANGKEHRER
GASSE 30





(c) ZOOM VP.AT


Terrasse 1
11.99m²
RAR/Gully
Garten
14.88m²
Büro 1
33.80m²
Büro 2
10.16m²
Abstellraum
7.80m²
RH 2.10m
GS
WC
1.89m²
AD 2.70m
WM
Bad
5.46m²
Vorraum
13.25m²
AD 2.70m
Büro 3
12,41m²
HZG+ET
Top 05


Dachgarten 1
9.75m²
Terrasse 2
7.86m²
Wohnen/Kochen
11.53m²
Zimmer
11.42m²
Terrasse 3
7.50m²
Gang
7.74m²
DU/WC
3.91m²
HZG
Dachgarten 2
20.70m²
Gully

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 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 mit bis zu **3 Meter Raumhöhe**
- großzügige **Wohnküche** mit **4 weiteren (Schlaf-) Zimmern**
- insgesamt **3 Terrassen** mit 45 m² Terrassenfläche sowie **3 (Dach-) Gärten** laden zum Genießen ein

- **hochwertige Bäder** mit bodengleicher Dusche, Wanne, WM-Anschluss, Gäste WC
- raumhohe **Fensterfronten** für helle Räume, mit außenliegendem Sonnenschutz
- **Bodenbelag**: matt versiegelte **Eichendielen, Feinsteinzeug** in den Sanitärräumen
- **Fußbodenheizung / bzw. Kühlung** in allen Räumen, Vorbereitung für **Split-Klimaanlage**
- 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 (opt. E-Ladestation als 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.

Als zusätzliche **Erweiterung zum eigenen Garten** dient ein idyllisches **Gartenabteil** zum Gärtnern **ohne Einschränkung bei der Substrattiefe:** herrliche **43 m² Gartenfläche** um nur **€ 10.000,-** bei Hauskauf.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis:** € 826.370,--
Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin 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