LILIE: (T)Raumgenuss im Innenhof mit 4 Terrassen & 80 m² Gartenfläche

Hausansicht + Eigengarten

Objektnummer: 6963

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

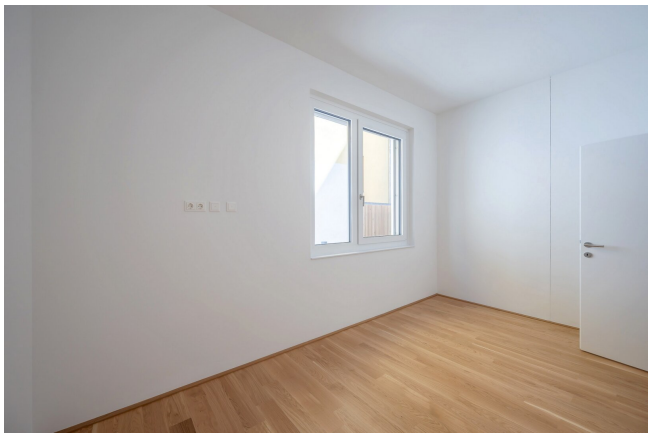
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,03 m²
Gesamtfläche:	259,08 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Garten:	78,98 m²
Keller:	2,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	996.000,00 €
Betriebskosten:	363,40 €
USt.:	36,34 €

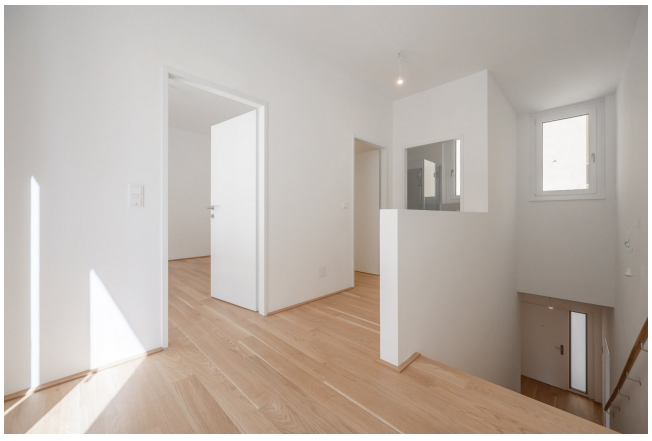
Provisionsangabe:

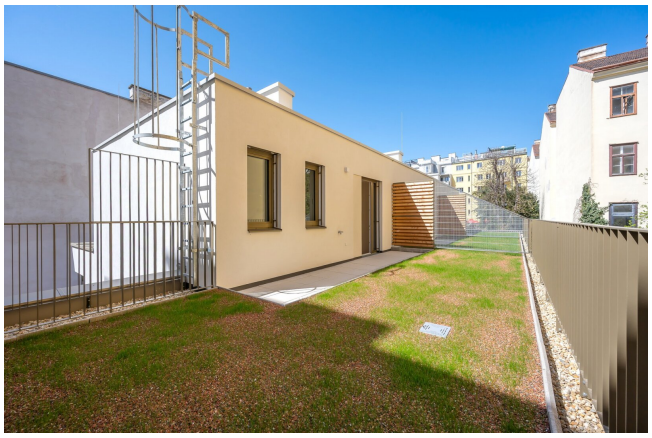
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eva-Maria Pichler

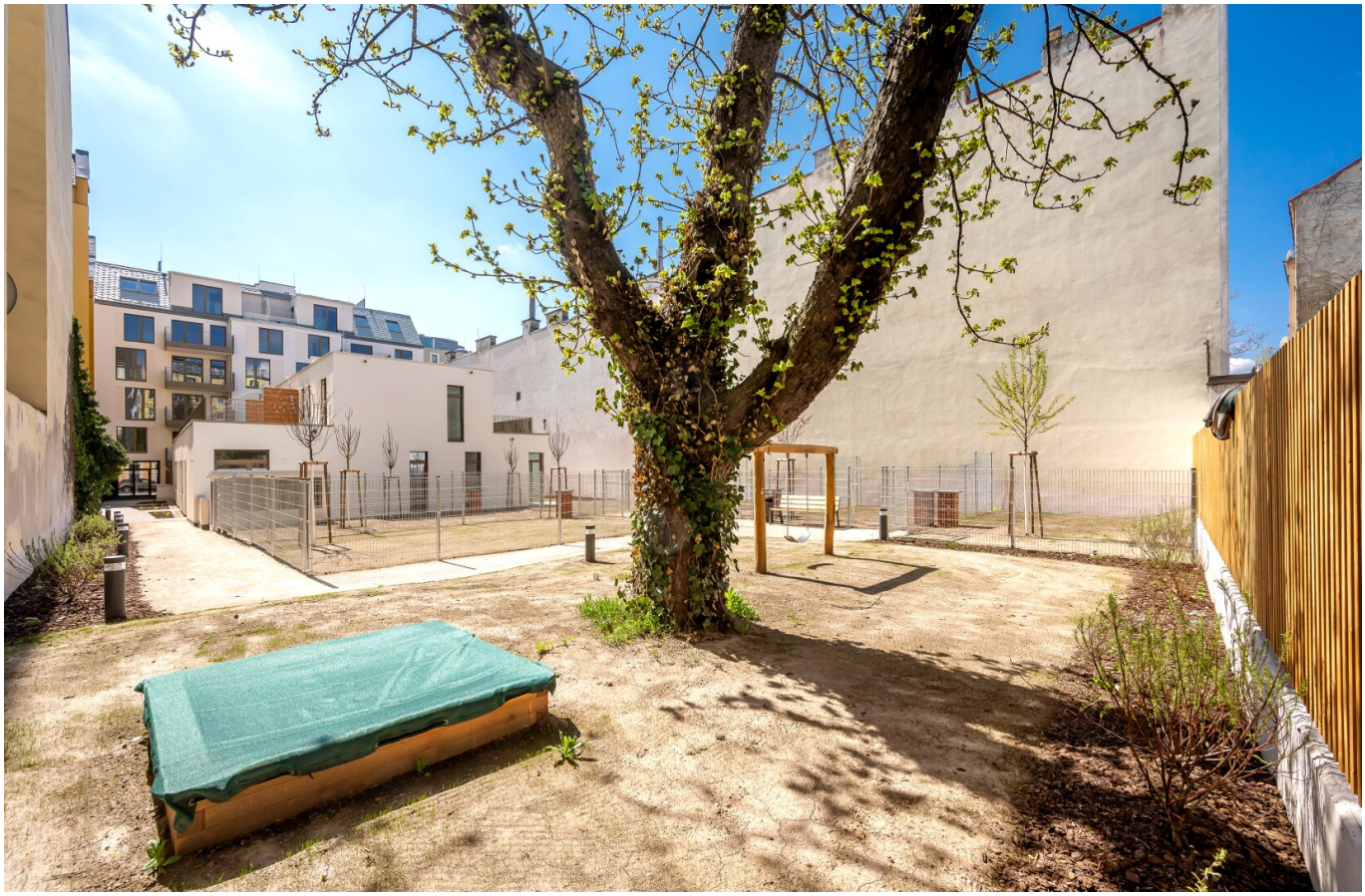


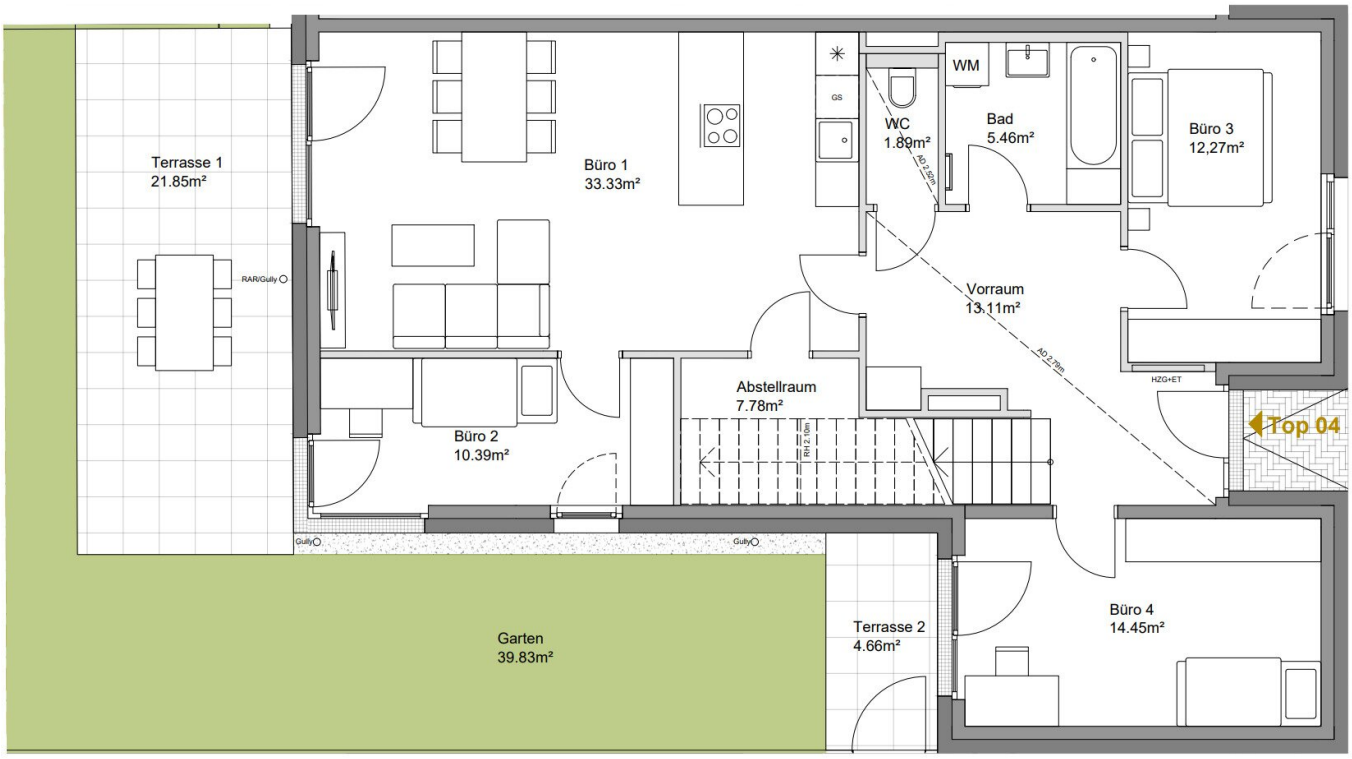


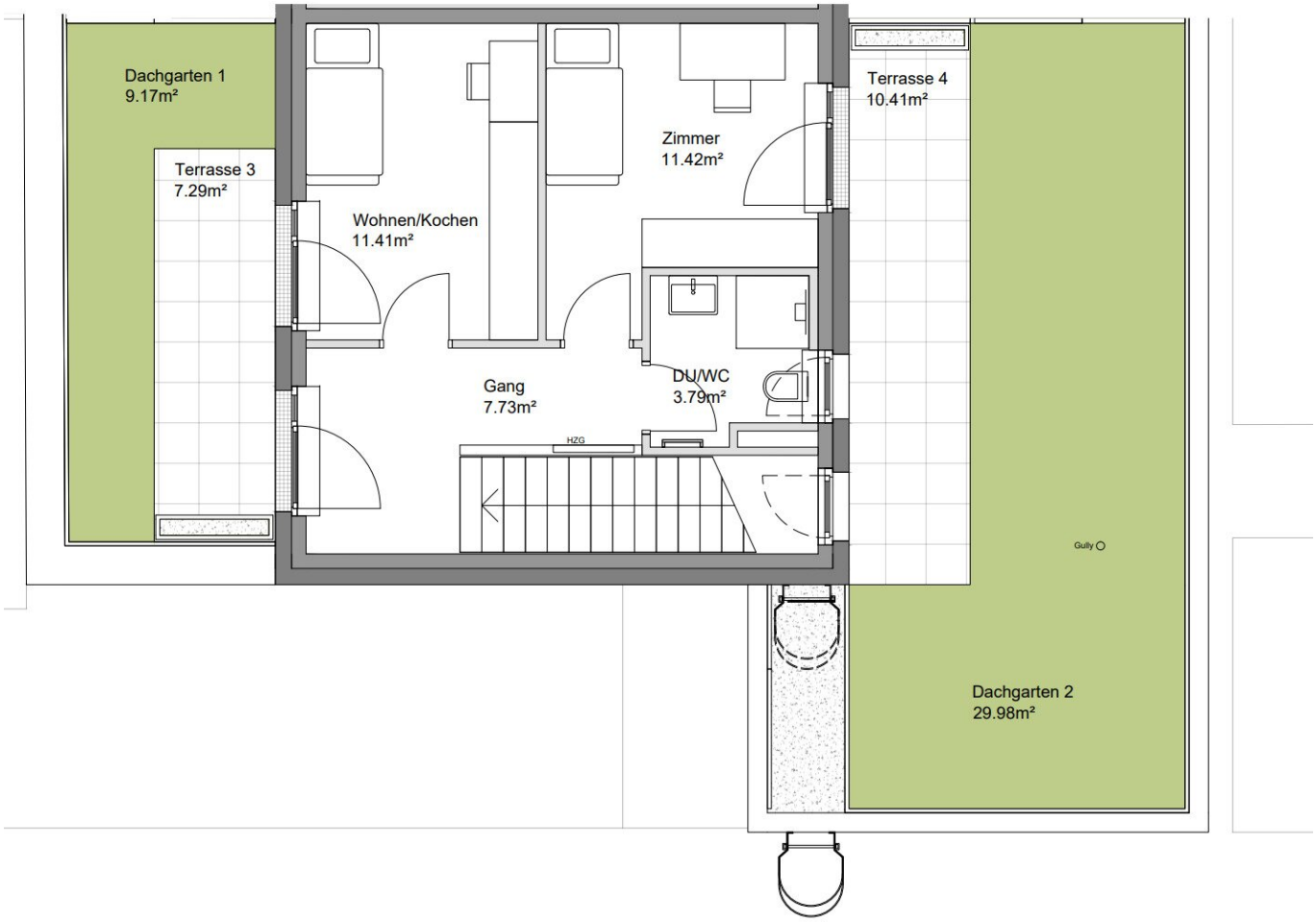


Haftrakt 1

IRGW
RAUCHFANGKEHRER
GASSE 30




Terrasse 1
21.85m²
RAR/Gully
Büro 1
33.33m²
GS
WC
1.89m²
WM
Bad
5.46m²
Büro 3
12,27m²
Vorraum
13.11m²
HZG+ET
Top 04
Abstellraum
7.78m²
Büro 2
10.39m²
Gully
Gully
Garten
39.83m²
Terrasse 2
4.66m²
Büro 4
14.45m²


Dachgarten 1
9.17m²
Terrasse 3
7.29m²
Wohnen/Kochen
11.41m²
Zimmer
11.42m²
Gang
7.73m²
HZG
DU/WC
3.79m²
Terrasse 4
10.41m²
Gully
Dachgarten 2
29.98m²

RAUCHFANGKEHRERGASSE 30

Wien

Top 04

Erdgeschoß

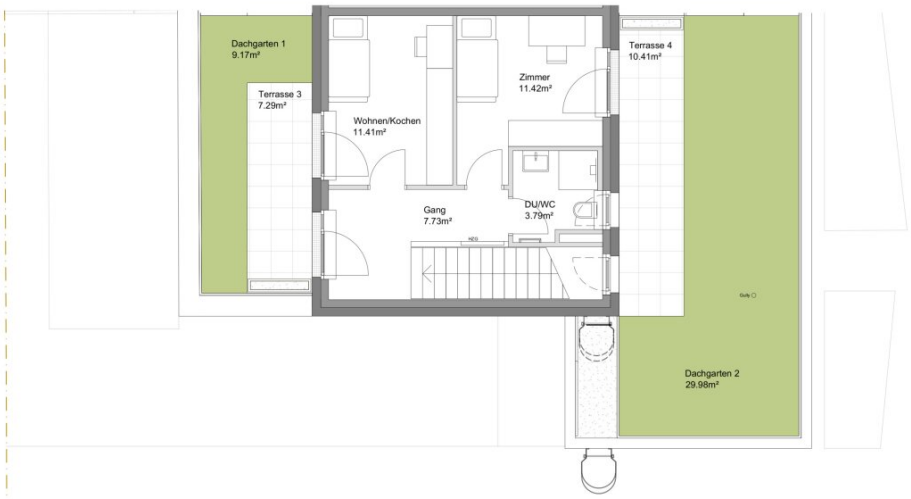
Büro 1	33.33 m²
Büro 2	10.39 m²
Büro 3	12.27 m²
Büro 4	14.45 m²
Vorraum	13.11 m²
Bad	5.46 m²
WC	1.89 m²
Abstellraum	7.78 m²
Wohnen/Kochen	11.41 m²
Zimmer	11.42 m²
Gang	7.73 m²
DU/WC	3.79 m²

Nutzfläche **133.03 m²**

Die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss sind als Arbeitsräume, nicht als Wohnräume gewidmet.

Einlagerungsraum 5	2.86 m²
Terrasse 1	21.85 m²
Terrasse 2	4.66 m²
Terrasse 3	7.29 m²
Terrasse 4	10.41 m²
Garten	39.83 m²
Dachgarten 1	9.17 m²
Dachgarten 2	29.98 m²

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.



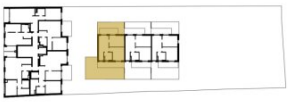
1m 5m
0m 2m

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

RAUCHFANGKEHRERGASSE 30

Wien



Top 04

1.Obergeschoß

Büro 1	33.33 m²
Büro 2	10.39 m²
Büro 3	12.27 m²
Büro 4	14.45 m²
Vorraum	13.11 m²
Bad	5.46 m²
WC	1.89 m²
Abstellraum	7.78 m²
Wohnen/Kochen	11.41 m²
Zimmer	11.42 m²
Gang	7.73 m²
DU/WC	3.79 m²

Nutzfläche **133.03 m²**

Die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss sind als Arbeitsräume, nicht als Wohnräume gewidmet.

Einlagerungsraum 5	2.86 m²
Terrasse 1	21.85 m²
Terrasse 2	4.66 m²
Terrasse 3	7.29 m²
Terrasse 4	10.41 m²
Garten	39.83 m²
Dachgarten 1	9.17 m²
Dachgarten 2	29.98 m²

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
- großzügige **Wohnküche** mit **5 weiteren (Schlaf-) Zimmern**
- insgesamt **4 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**
- **Tiefgarage mit 18 KFZ-Stellplätzen** zu je € 30.000,- erwerbbar (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 **52 m² Gartenfläche** um nur **€ 12.000,-** bei Hauskauf.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis:** € 905.460,-
Diese außergewöhnlich konzipierten Townhäuser garantieren einen Wohlfühlfaktor, der seinesgleichen sucht - erleben Sie es selbst!

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