

## **LILIE: 4-Zimmer Wohngenuss mit südseitiger Ausrichtung und sonniger Loggia**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7103**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1150 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,79 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 92,37 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,91 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 578.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



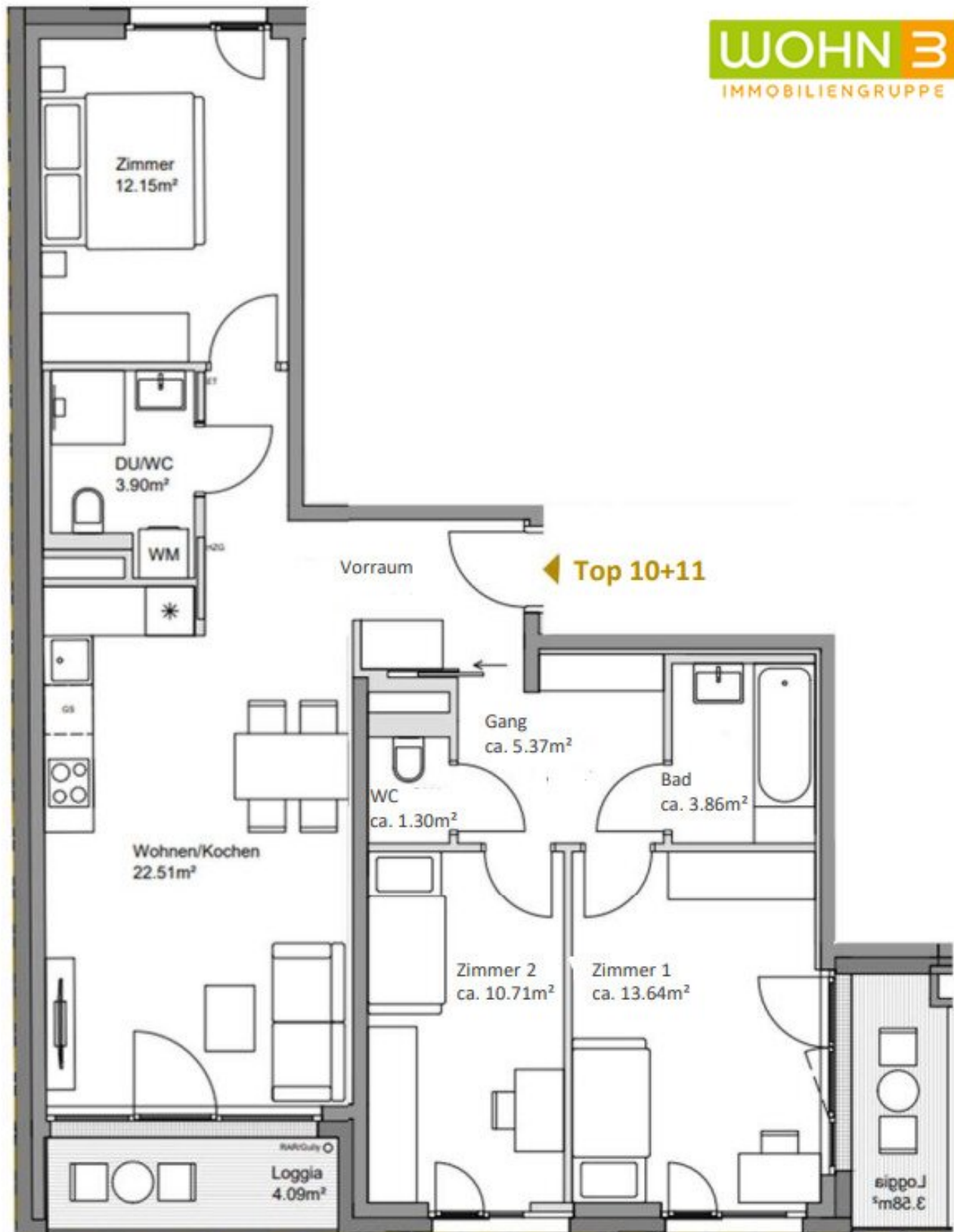
**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH  
Weyrgasse 8/3  
1030 Wien









# 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 **Zinersparnis von ca. 4,5%**.

**Beziehbar:** ab Herbst 2025

## Über die Wohnung:

Ein elegantes Gleichgewicht aus Komfort, Funktion und Design ist der Grundstein, auf dem dieses charmante Vier-Zimmer-Apartment beruht. Dabei verspricht ein **stilvoller Wohn-Kochbereich**, drei **beagliche Schlafzimmer** zum Teil in Innenhofruhelage sowie zwei **moderne Badezimmer** mit Dusche und Badewanne und **sichtgeschützte Außenbereiche** beste Wohnqualität. Die jeweils **4 m² großen Loggien** sind komplett uneinsichtig und versprechen mit der **südseitigen Ausrichtung** viele Sonnenstunden.

## Highlights / Raumaufteilung:

- gemütliche 4 Zimmer Wohnung mit schöner Raumaufteilung
- **südseitiges Wohnzimmer** samt vorgebauter **4 m² großer Loggia**
- **3 zentral begehbare (Schlaf-) Zimmer** zum Teil in Innenhofruhelage
- raumhohe **Fensterfronten** für helle Räume, mit außenliegendem Sonnenschutz
- **hochwertige Bäder** mit bodengleicher Dusche, Wanne, Gäste WC
- **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 m<sup>2</sup> bis hin zu 60 m<sup>2</sup> 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: € 529.897,-**  
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