Edles Wohnen in zentraler top Lage - Altbauflair trifft Luxus



Objektnummer: 20598

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotenlöwengasse 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,50 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER

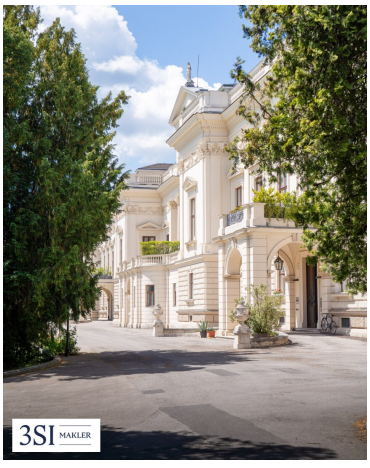
















le petit Lion

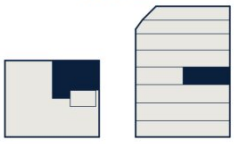
ROTENLÖWENGASSE 16 / 1090 WIEN

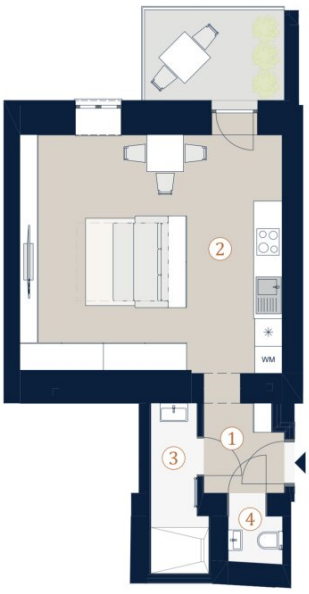
Top 10 • 2. Obergeschoss

Wohnfläche	**38,5 m²**
Balkon	**6,0 m²**

1	Vorraum	3,8 m²
2	Wohnküche	29,5 m²
3	Bad	4,0 m²
4	WC	1,2 m²

Übersicht





3SI MAKLER | MMO GROUP

A4 | M 1:100

0 1 2 3 4m

N

TEAM·O
ARCHITEKTUR FÜR GENERATIONEN

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planskizzen. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Objektbeschreibung

- 14 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 2 moderne Dachgeschoßwohnungen und ein luxuriöses Penthouse
- 1- bis 6 Zimmer mit ca. 38 bis 196 m² Wohnfläche
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Revitalisierter Stilaltbau mit modernster Technik und historischem Ambiente
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und erstklassige, begehrte Lage
- Historisches Flair

Errichtet im Jahr 1890, hat das historische Gebäude in der Rotenlöwengasse die Zeiten überdauert – und wurde nun mit größtem Respekt für seine architektonische Vergangenheit umfassend revitalisiert.

Mit Wohnflächen von 38 bis 196 m², großzügigen Balkonen und einem luxuriösen Penthouse garantiert LE PETIT LION höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Hier verschmelzen traditioneller Wiener Altbaucharme und moderne Technik zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Die exklusiven Eigentumswohnungen sind edle Unikate, die durch behutsame Restaurierung die Vergangenheit in die Gegenwart tragen. Mit der stilvollen Revitalisierung des Altbaus werden wertvolle Ressourcen geschont, CO2 -Emissionen reduziert und Bodenversiegelungen

verhindert. Nachhaltiges Wohnen steht im Vordergrund, indem vorhandene Materialien weiter genutzt und der ökologische Fußabdruck minimiert werden. Entdecken Sie ein Jahrhundertjuwel, das durch seine spektakuläre Neuinterpretation für die nächsten Generationen im neuen Glanz erstrahlt!

Die abgebildeten Verkaufspläne basieren auf dem aktuellen Planungsstand (05/2025). Abweichungen aufgrund baulicher oder behördlicher Notwendigkeiten sind während der Ausführung möglich.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

"Französische Eleganz trifft Wiener Charme" - der Stilaltbau

Im LE PETIT LION entfaltet sich ein einzigartiges Wohnensemble mit Wiener Stilaltbau-Flair und zeitgenössischer Eleganz. Hohe Decken und lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Isolierglasfenstern erzeugen eine edle Atmosphäre. Die stilvollen Wohnungen im Regelgeschoß bieten ein besonderes Maß an Raum und Komfort, während die Eichenparkettböden im französischen Fischgrätmuster und die Kastenfenster den historischen Charakter des Hauses betonen. Die Bäder überzeugen durch feinste Fliesen und hochwertige Markenarmaturen. Ein integriertes Soundsystem sorgt zusätzlich für musikalischen Komfort. Attraktive Balkone und Terrassen im Innenhof schaffen Raum zum Entspannen. Die durchdachten Grundrisse und stilvollen Überarbeitungen garantieren ein einzigartiges Wohnerlebnis.

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Französisches Fischgrätparkett
- Großzügige Raumhöhen
- Klassische Kassettentüren und Vertäfelungen
- Elegante Bäder

Top 10

Starterwohnung mit einer Größe von ca. 38m² im 2. Obergeschoß Die Wohnung ist als Studio ausgeführt:

- Vorraum
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Wohn- / Schlafraum mit Küchenanschlüssen

"Ein Juwel der Wiener Lebenskunst" - Die Lage

LE PETIT LION liegt im Herzen des Servitenviertels, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und

Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

Zu Fuß

- U4-Station Roßauer Lände – 5 Minuten
- Servitenkirche – 4 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

Mit den Öffis

- Stephansplatz – 17 Minuten
- Wien Mitte – 12 Minuten
- Universität Wien – 12 Minuten

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <175m
Klinik <350m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <400m
Universität <325m
Höhere Schule <700m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.800m

Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <500m
Polizei <275m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap