# Historischer Charme, moderne Eleganz: Luxus Dachgeschosswohnung auf einer Ebene mit zusätzlicher Terrasse



**Objektnummer: 20603** 

Eine Immobilie von IMMOfair

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

**Provisionsangabe:** 

46.620,00 € inkl. 20% USt.

Rotenlöwengasse 16

Wohnung Österreich 1090 Wien

1900

Erstbezug Altbau 92,80 m²

3 2 2

1

B 46,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a 1.295.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



**Bianca Benesch** 

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53

H +43 676 75 69 471 F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen Verfügung.



stermin zur













# **Objektbeschreibung**

- 14 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 2 moderne Dachgeschoßwohnungen und ein luxuriöses Penthouse
- 1- bis 6 Zimmer mit ca. 38 bis 196 m<sup>2</sup> 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.

# "Über den Dächern im Rhythmus der Stadt" - das Dachgeschoß

- Weitläufige Terrassen
- Split-Klimaanlagen
- Hochwertige Außenbeschattung
- Großflächige Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Sonnenschutz
- Dielenböden
- bodentiefe Schiebeelemente
- Offene Wohnkonzepte
- Edle Materialien
- Design B\u00e4der mit hochwertiger Ausstattung
- HWB: 28,7 kWh/m<sup>2</sup>a

# **Top 17**

Lichtdurchflutete 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit knapp 92m² Wohnfläche zzgl. Terrasse im 1.Dachgeschoss:

- Vorraum / Garderobe
- Gäste-WC
- · Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- Terrasse
- Bad mit Wanne und zweitem WC
- 2 Schlafzimmer

# "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