

## Premium Living – moderner Altbau-Luxus in bester Lage



**Objektnummer: 20597**  
**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:	114,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.129.000,00 €
Provisionsangabe:	

40.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50

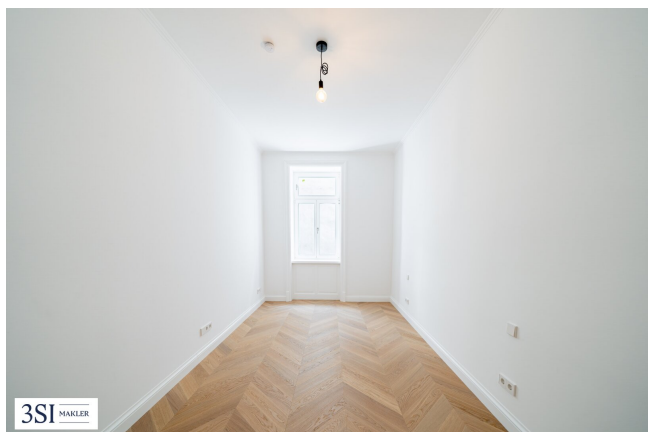
Profizieren Sie von der  
**3SI GEBÜHREN-AKTION!**  
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung  
beim Wohnkauf.\*

Nur mehr bis 31.08.2026:  
**Bis zu  
€ 25.000  
sparen**

Suche  
Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/gebuehren-aktion)

**3SI** MAKLER









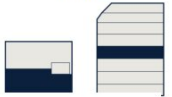
3SI MAKLER



Top 9 • 2. Obergeschoss

<b>Wohnfläche</b>	<b>114,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Balkon</b>	<b>8,0 m<sup>2</sup></b>
1 Vorräum	6,3 m <sup>2</sup>
2 Schrankraum	4,5 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	14,7 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	14,6 m <sup>2</sup>
5 Gang	7,5 m <sup>2</sup>
6 Küche	6,5 m <sup>2</sup>
7 Wohnzimmer	25,4 m <sup>2</sup>
8 Zimmer	16,1 m <sup>2</sup>
9 Schrankraum	5,9 m <sup>2</sup>
10 Bad	4,7 m <sup>2</sup>
11 Bad	4,8 m <sup>2</sup>
12 WC	1,5 m <sup>2</sup>
13 Abstellraum	2,3 m <sup>2</sup>

Übersicht



## Objektbeschreibung

**Jetzt bis zu 25.000 € sparen!**

**Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details: [www.3si.at/de/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/de/gebuehren-aktion)**

- 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 m<sup>2</sup>, 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, CO<sub>2</sub>-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.**

**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 Kassetten Türen und Vertäfelungen
- Elegante Bäder

## **Top 9**

Repräsentativer und luxuriöser Stilaltbau mit 4 Zimmern und großem Balkon im 2.Obergeschoss:

- Vorraum /Garderobe
- Gäste-WC
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer
- separate Küche
- Balkon
- Master Bedroom

- voll ausgestattetes Bad en Suite
- Schrankraum
- 2 Schlafzimmer
- voll ausgestattetes Bad Dusche & Wanne sowie einer Toilette

## **"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 BGBl. 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