# Simmering. Nur du. Leben im Rosengarten.



**Objektnummer: 960/72497** 

Eine Immobilie von s REAL



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Nutzfläche: Zimmer:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

**PROVISIONSFREI** 

Lichnowskygasse 26

Wohnung Österreich 1110 Wien Erstbezug

49,80 m<sup>2</sup>

2

2,49 m<sup>2</sup>

B 27,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,68 249.240,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost Landstraßer Hauptstraße 60 1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260 H +43 664 88998632

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

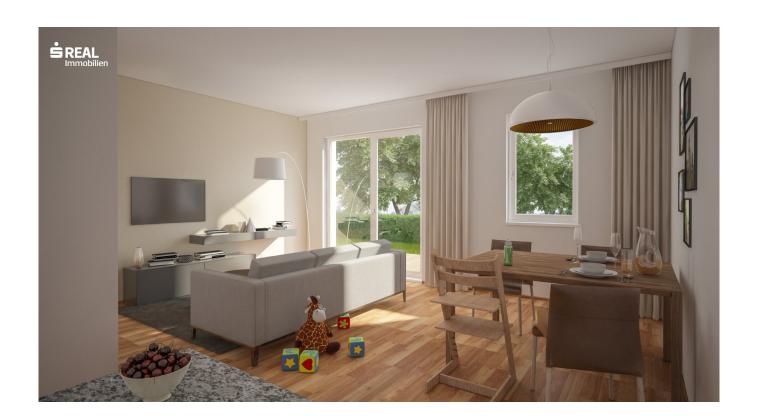


Verfügi







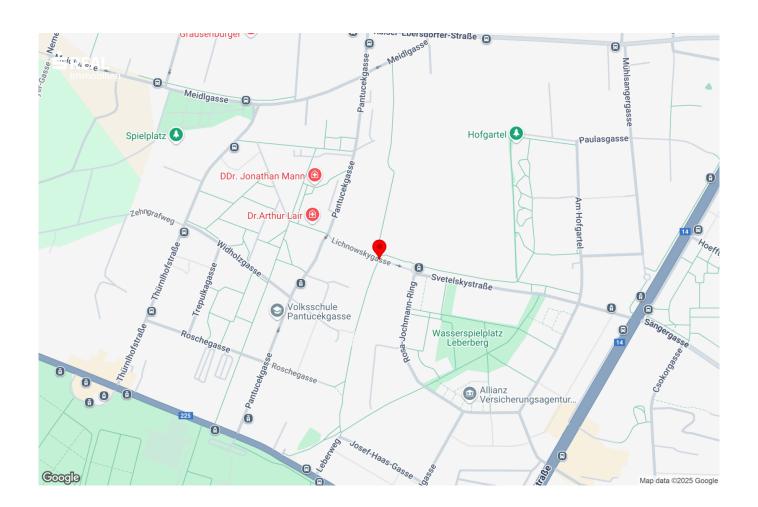














## **Objektbeschreibung**

Sichern Sie sich Ihren Early-Living-Deal und sparen Sie jetzt bis zu € 34.000 bei Ihrer Traumwohnung:

Alle Wohnungen sind ab sofort zu attraktiven Vorzugspreisen verfügbar – Nutzen Sie das limitierte Angebot!

In den angegebenen Wohnungspreisen ist der Rabatt bereits berücksichtigt.

Lassen Sie sich vom neuen Wohnprojekt **ROSENGARTEN** bezaubern.

In 1110 Wien, Lichnowskygasse 26 erwarten Sie hochwertige Apartments mit ausgezeichneten Grundrissen. Die Fertigstellung ist für Ende Februar 2028 geplant.

Der ROSENGARTEN zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Lage in einem modern entwickelten Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur aus.

Die einzelnen Baukörper haben jeweils nur 13 bis 17 Wohnungen. Diese Kleinstrukturiertheit schafft ein angenehmes, übersichtliches Wohnambiente und erinnert an das beschauliche Leben in einem Dorf. Die Grünräume des Leberbergs sind ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Direkt vor der Wohnanlage befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinien 11 und 71, die schnell zur U3 Simmering, zur S-Bahn und direkt zur Wiener Innenstadt verbinden.

## **Die Highlights von ROSENGARTEN**

- Moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Balkonen, Terrassen oder Garten
- Wohnflächen von 45 bis 77/110 m² mit hochwertiger Ausstattung
- Zukunftsorientierte Energieversorgung durch Wärmepumpen und Geothermie



- Niedrigenergiehaus-Standard: positiver DGNB ÖGNI Pre Check
- Fußbodenheizung und Fußbodentemperierung (Vorbereitung für Splitklimageräte im Dachgeschoß)
- Hochwertige Ausstattung: Parkettboden, Feinsteinzeugfliesen
- Hauseigene Tiefgarage mit 88 Plätzen, E-Tankstellen vorbereitet
- Großzügige Fahrradräume
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Ruhige Grünlage mit sehr guter öffentlicher Anbindung
- Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung und elektrischen Außen-Beschattung mittels Raffstores

## ROSENGARTEN vereint Nachhaltigkeit und Lebensqualität.

### Finanzierungsberatung gewünscht?

Wir als Teil der ERSTE Bank unterstützen Sie gerne bei maßgeschneiderten Finanzierungslösungen.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <475m Apotheke <425m Klinik <1.875m Krankenhaus <6.300m

#### Kinder & Schulen

Schule <300m



Kindergarten <550m Universität <5.325m Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m Bäckerei <425m Einkaufszentrum <1.025m

## Sonstige

Geldautomat <600m Bank <600m Post <625m Polizei <700m

### Verkehr

Bus <125m U-Bahn <3.050m Straßenbahn <100m Bahnhof <1.175m Autobahnanschluss <1.925m Flughafen <9.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

## Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

