

## ROSENGARTEN - Ihr neues, grünes Zuhause mit zukunftsweisender Geothermie



**Objektnummer: 960/72414**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	68,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Keller:	3,55 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,68
Kaufpreis:	386.500,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## 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

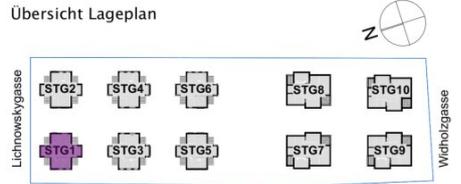




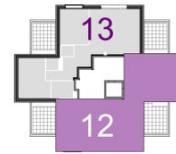


**WOHNEN IM Rosengarten** Lichnowskygasse 26, 1110 Wien Stiege 1 Tür 12

**Übersicht Lageplan**



**Übersicht 2. Dachgeschoss**



**Flächenaufstellung**

Tür 12	Stiege 1
Wohnräume	68.08 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>68.08 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	15.45 m <sup>2</sup>

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abänderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungs vorbehalten.

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

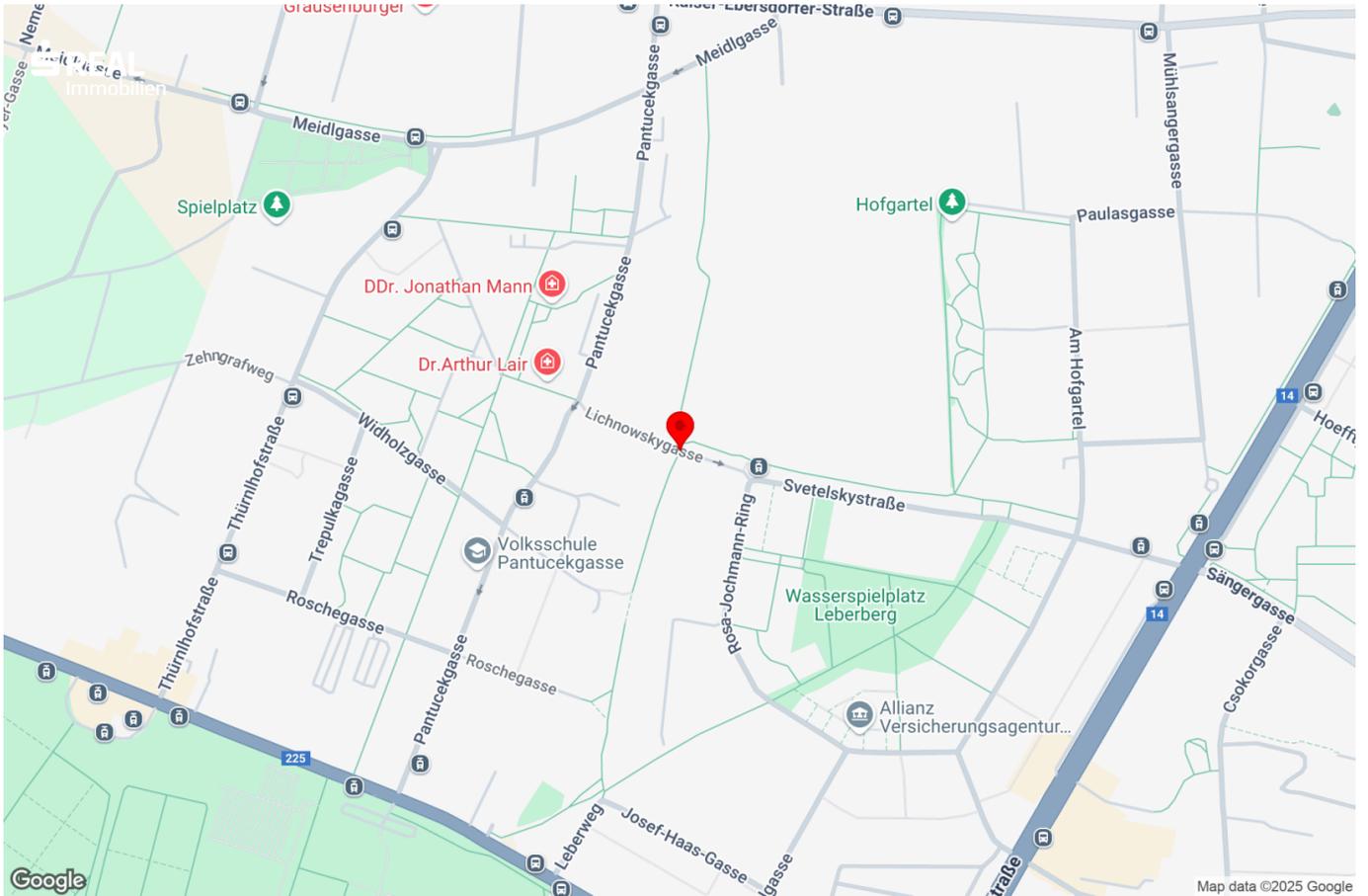
**aha** HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH

ege

**Raiffeisen Immobilien**

**REAL Immobilien**

**DIE WOHNKOMPANIE**  
Wir entwickeln Lebensräume



## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> mit hochwertiger Ausstattung
- Zukunftsorientierte Energieversorgung durch Wärmepumpen und Geothermie
- Niedrigenergiehaus-Standard: positiver DGNB ÖGNI Pre Check
- Fußbodenheizung und Fußbodentemperierung (Vorbereitung für Splitklimategeräte 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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.