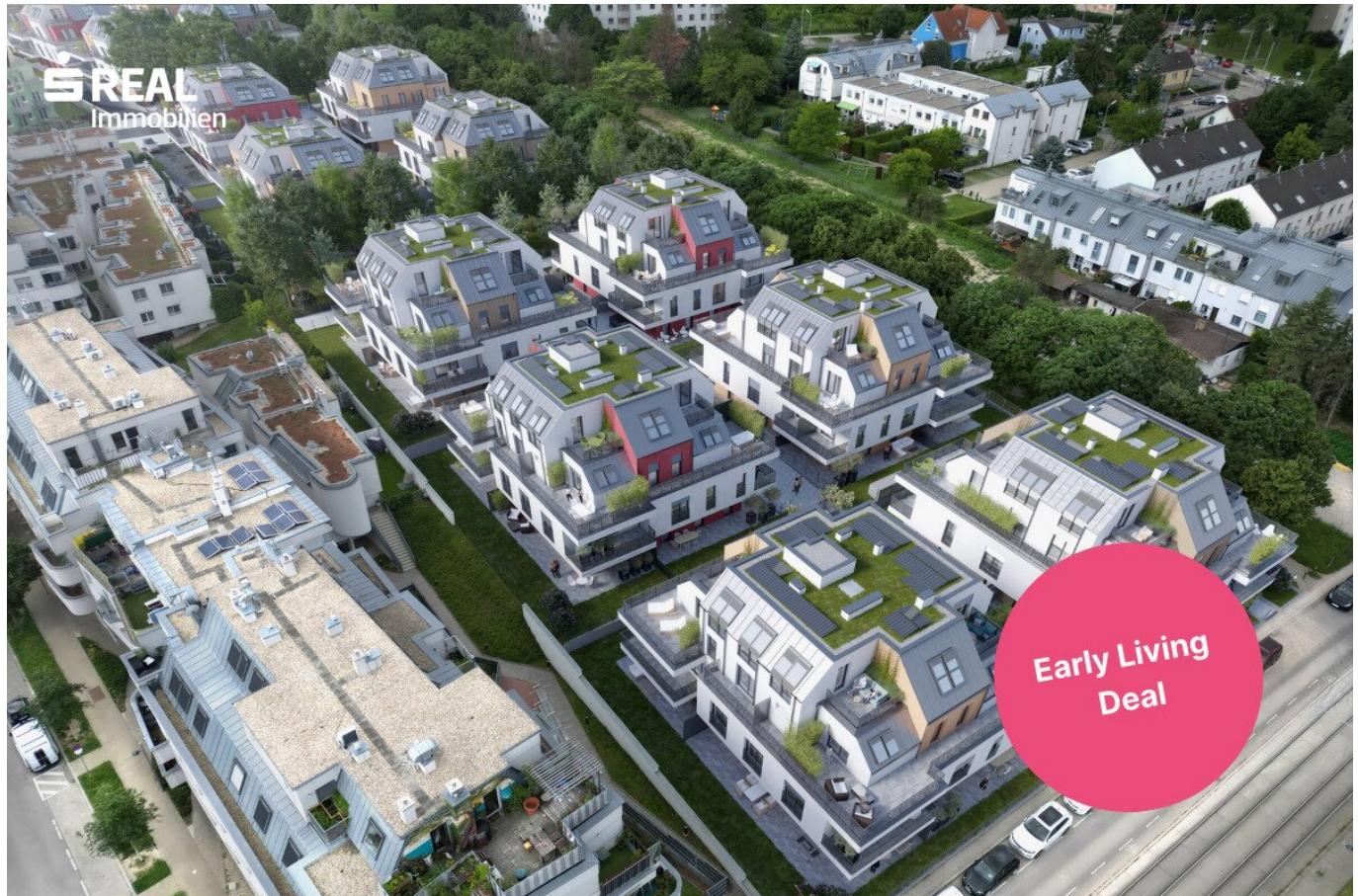


## Ihr Zuhause im Grünen – Rosengarten zum Aktionspreis



**Objektnummer: 960/72405**

**Eine Immobilie von s REAL**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	171,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	662.067,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

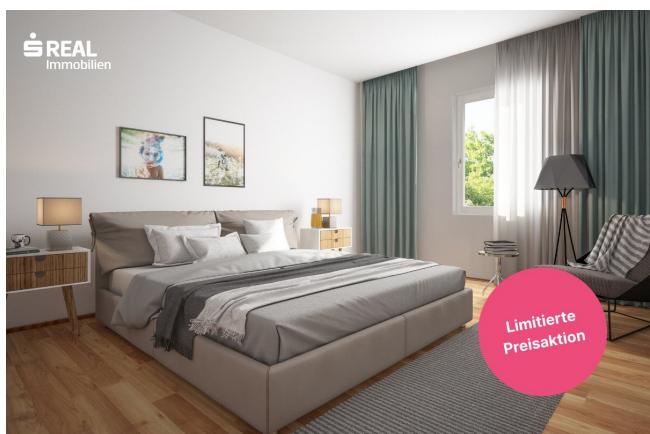
T +43 (0)5 0100 - 26330  
H +43 664 8181970



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

**WONNEN IM Rosengarten** Lichnowskygasse 26, 1110 Wien  
Stiege 1 Top 1

Übersicht Lageplan

Übersicht

Flächenaufstellung

Tür 01	Stiege 1
Wohnräume	112,72 m <sup>2</sup>
SUMME	112,72 m <sup>2</sup>
Terrasse	32,51 m <sup>2</sup>
Garten	46,81 m <sup>2</sup>

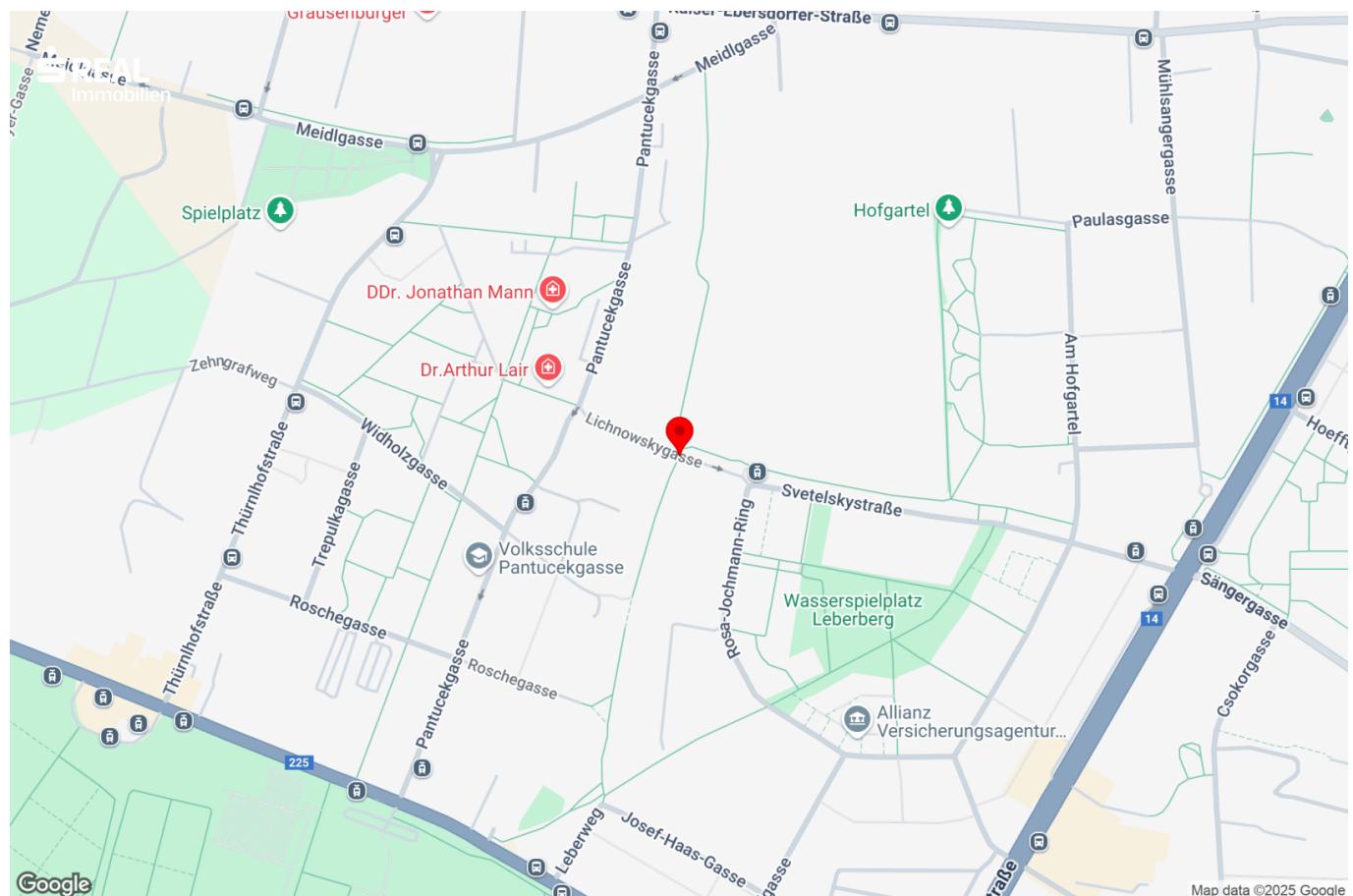
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abhängige Dicken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abänderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Rankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungsvorbehalten.

HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH

Raiffeisen  
Immobilien

REAL  
Immobilien

DIE WOHNKOMPANIIE  
Wir entwickeln Lebensräume



## Objektbeschreibung

[www.my-sreal.at/rosengarten](http://www.my-sreal.at/rosengarten)

### Durchdachte Grundrisse für moderne Lebensmodelle

Der ROSENGARTEN bietet moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und optimaler Raumnutzung.

Wohnflächen: ca. 45 m<sup>2</sup> bis 77 m<sup>2</sup> bzw. bis zu 110 m<sup>2</sup>.

Jede Wohnung verfügt über großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten, die zusätzlichen Freiraum schaffen und das Wohnen ins Grüne erweitern.

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

### Hochwertige Ausstattung & nachhaltige Technik

Hier verbindet sich Wohnkomfort mit zukunftsorientierter Bauweise:

- Edle Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung und -temperierung für angenehmes Raumklima
- Vorbereitung für Split-Klimageräte im Dachgeschoss
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Außenbeschattung mittels Raffstores

Das Energiekonzept setzt auf Wärmepumpen und Geothermie und erfüllt den Niedrigenergiehaus-Standard (positiver DGNB ÖGNI Pre-Check). So wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig und energieeffizient.

### Komfort im Alltag

- Hauseigene Tiefgarage mit 88 Stellplätzen (Vorbereitung für E-Ladestationen)



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Großzügige Fahrradräume
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Ruhige Grünlage mit hervorragender Anbindung

## Gestalten Sie Ihr Zuhause aktiv mit

Bereits vor Baubeginn haben Sie die Möglichkeit, persönliche Wünsche einzubringen – etwa durch individuelle Grundrissanpassungen. So entsteht ein Zuhause, das exakt zu Ihrem Lebensstil passt und keine Kompromisse erfordert.

## Maßgeschneiderte Finanzierung

Als Teil der **ERSTE Bank** begleiten wir Sie gerne mit individuell abgestimmten Finanzierungslösungen und persönlicher Beratung auf dem Weg in Ihr neues Eigenheim.

[www.my-sreal.at/rosengarten](http://www.my-sreal.at/rosengarten)

## 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN