

## Ihr Zuhause im Grünen – Rosengarten zum Aktionspreis



**Objektnummer: 960/72405**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,70 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	171,42 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	662.067,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

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

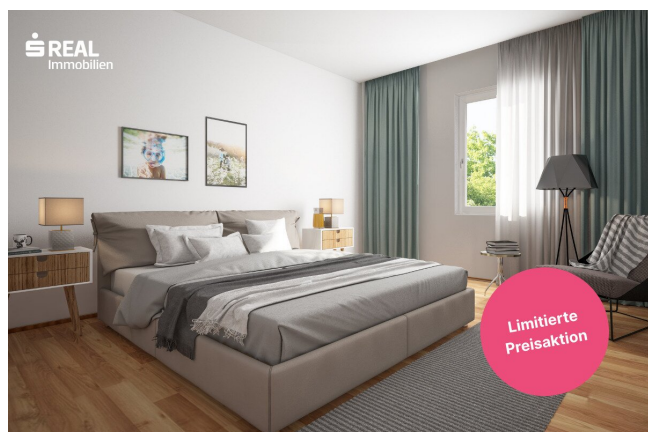


Mitglied des  
immobilienring.at









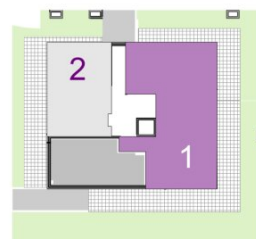


WOHNEN IM Rosengarten Lichnowskygasse 26, 1110 Wien Stiege 1 Top 1

Übersicht Lageplan



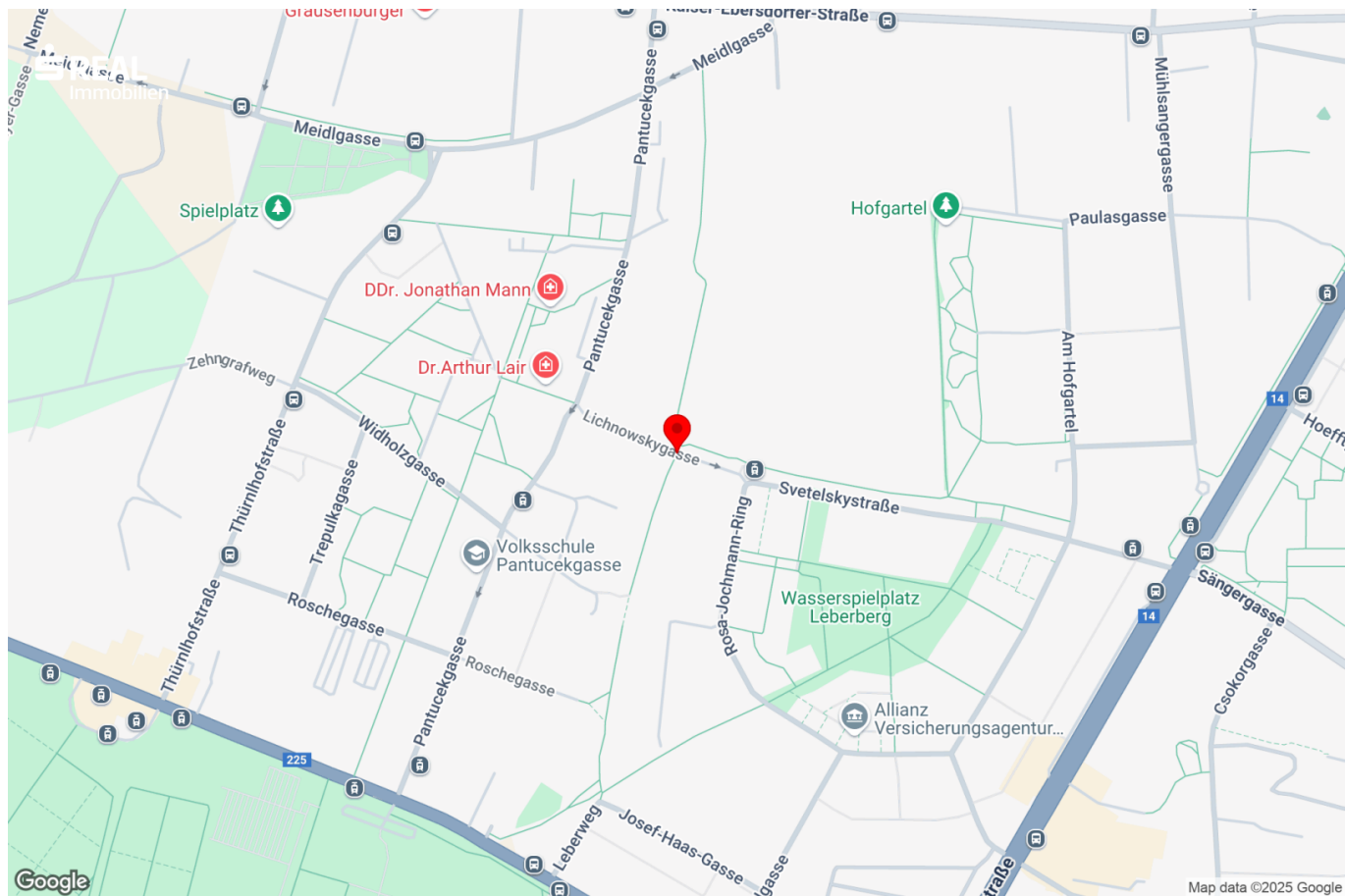
Übersicht



Flächenaufstellung

Tür 01	Stiege 1
Wohnräume	112,72 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>112,72 m<sup>2</sup></b>
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 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 Änderungsvorbehalten.



## 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)



- 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





**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.