

Preis-Highlight im Rosengarten – Leben im Grünen



Objektnummer: 960/72408
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,93 m ²
Zimmer:	2
Keller:	2,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	238.545,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

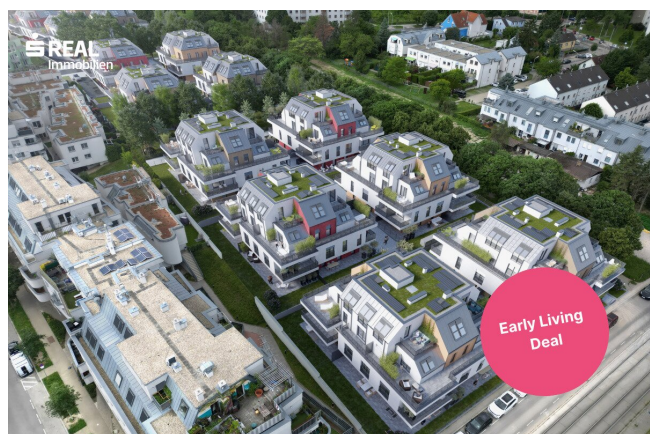
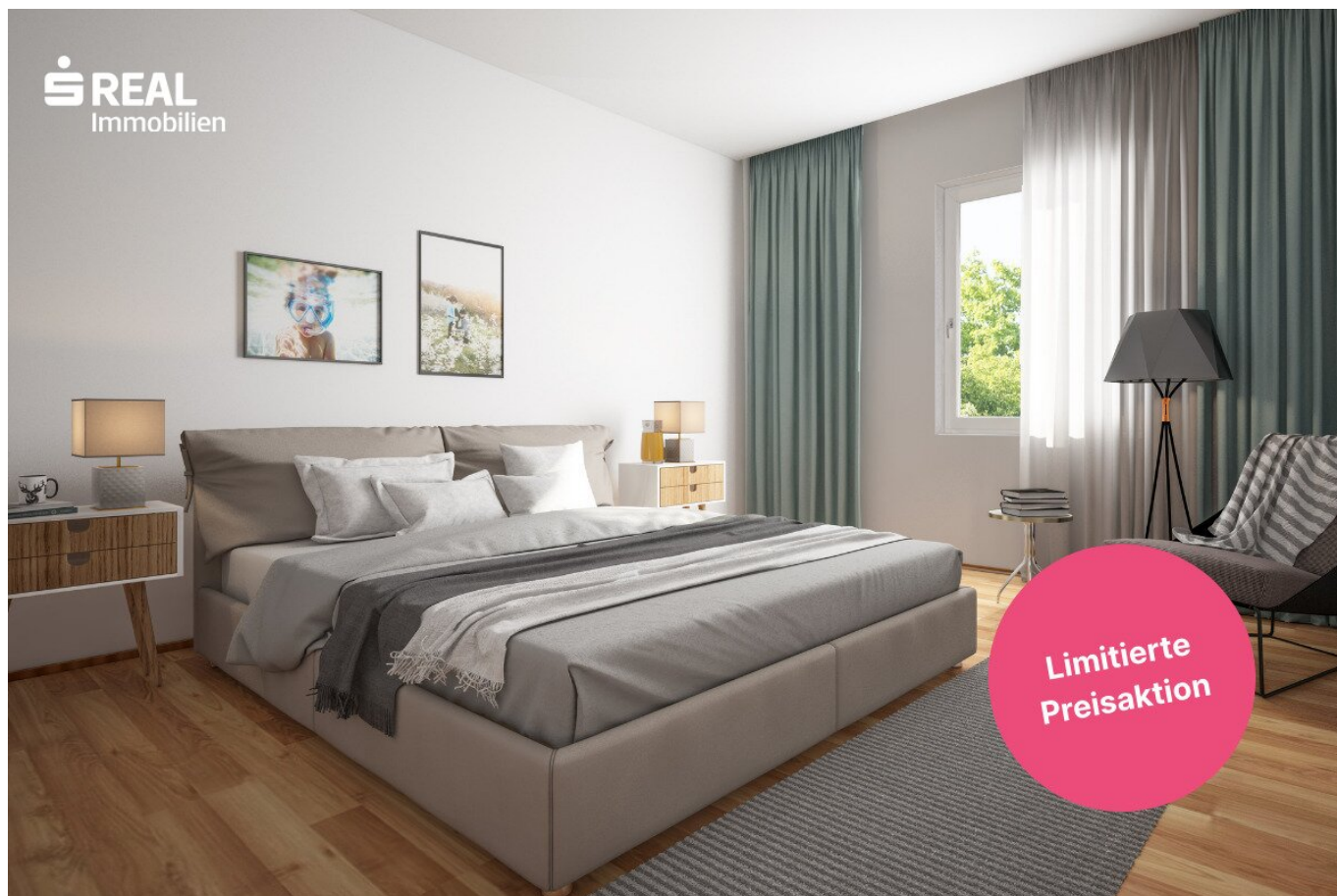
Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Kepka

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

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







0 1 2 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

aha HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH

ege

Raiffeisen
Immobilien

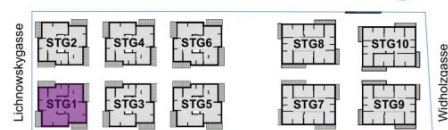
REAL
Immobilien

DIE WOHNKOMPAK
Wir entwickeln Lebensräume

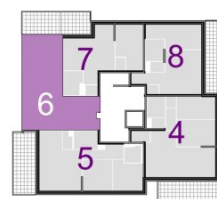
WOHNEN IM
Rosengarten

Lichnowskygasse 26, 1110 Wien
Stiege 1 Tür 06

Übersicht Lageplan



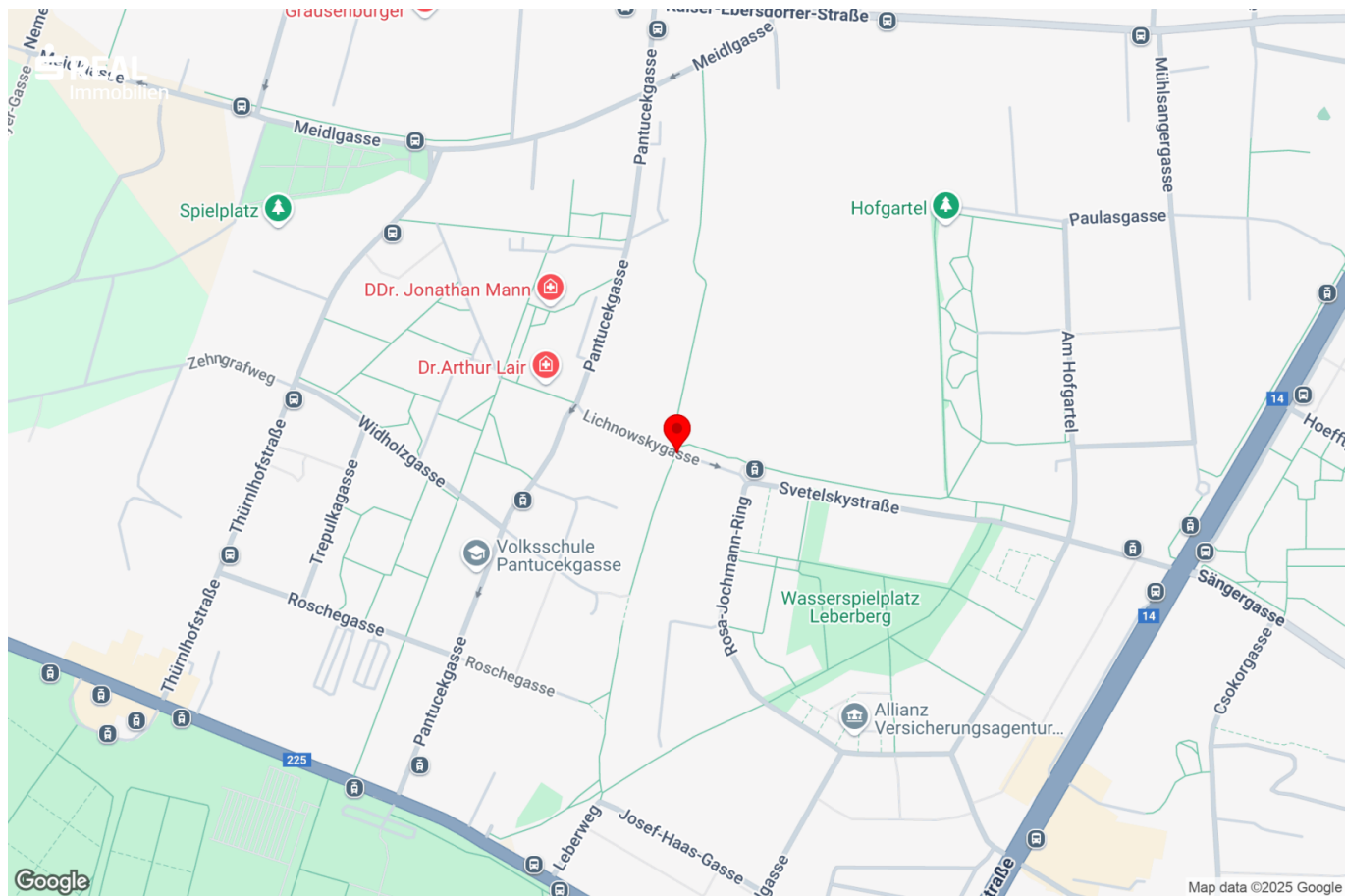
Übersicht 1. Obergeschoss



Flächenaufstellung

Tür 06	Stiege 1
Wohnräume	48.82 m²
SUMME	48.82 m²
Balkon	9.78 m²

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 Potenzen nach Erfordernis (weitere Abänderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbriefliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungsvorbehalten.



Objektbeschreibung

Durchdachte Grundrisse für moderne Lebensmodelle

Der ROSENGARTEN bietet 150 moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und optimaler Raumnutzung.

Bitte beachten Sie, dass die Fertigstellung erst für 2028 geplant ist.

Wohnflächen: ca. 45 m² bis 77 m² bzw. bis zu 110 m².

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**

www.my-sreal.at/rosengarten

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.

Projekthomepage: 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.