

Ihr Zuhause im Grünen – Rosengarten zum Aktionspreis



Objektnummer: 960/72543

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:	45,79 m ²
Zimmer:	2
Keller:	4,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	221.805,00 €
Provisionsangabe:	PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraße Hauptstraße 60
1030 Wien

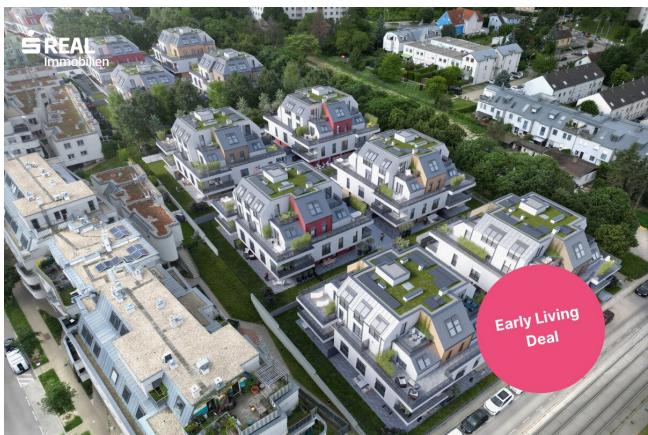
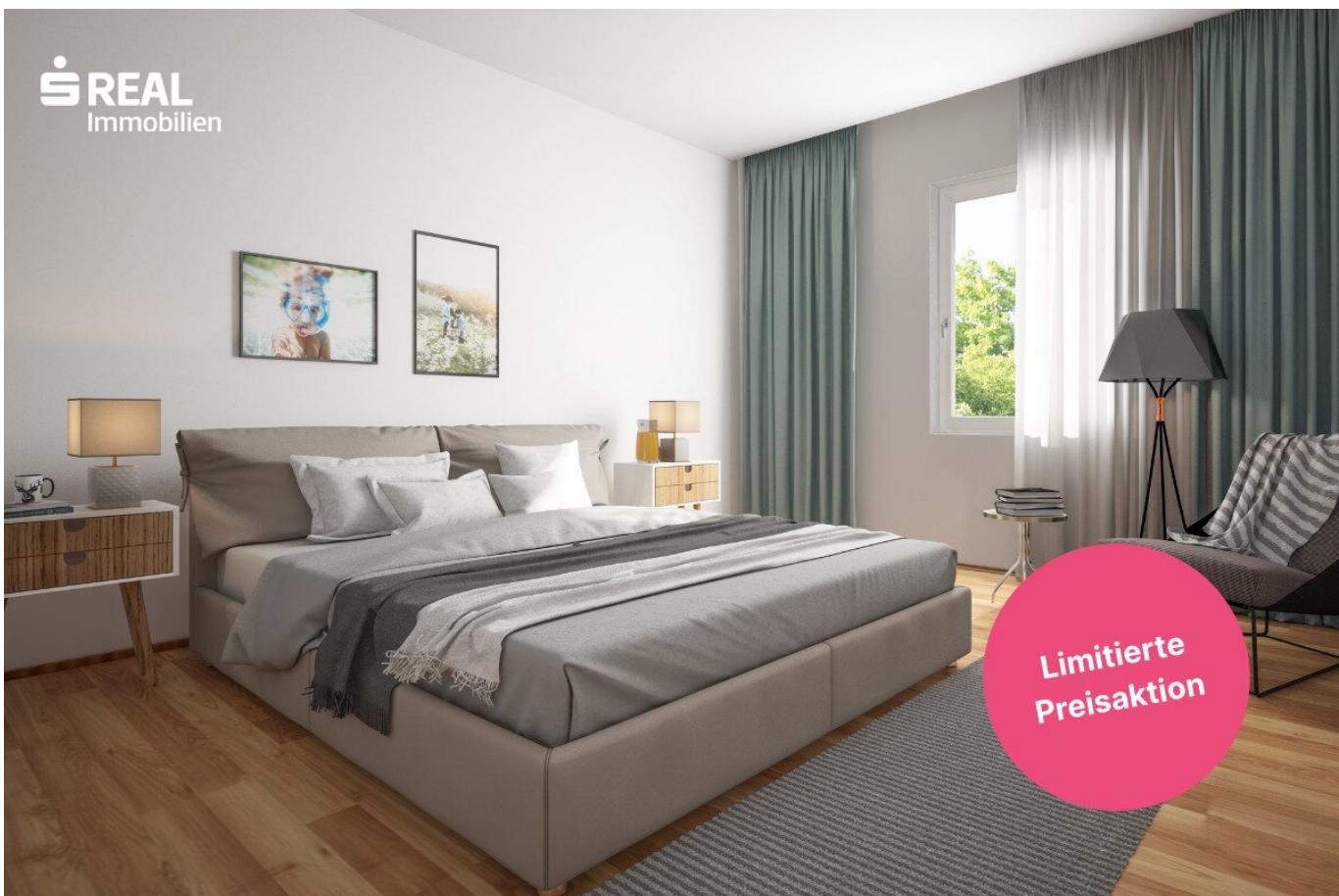
T +43 (0)5 0100 - 26260
H +43 664 88998632



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Lichnowskygasse 26, 1110 Wien
Stiege 10 Tür 05**

Übersicht Lageplan

Übersicht 1. Obergeschoss

Flächenaufstellung

	Tür 05	Stiege 10
Wohnräume	45.83 m ²	
SUMME	45.83 m ²	
Balkon	6.04 m ²	

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 Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Nutzmaße erreichen Zusätzlich abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis. Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich. Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

**WONNEN IM
Rosengarten**

Geländer H=102cm

Gel. H=102cm

Zimmer 1
Parkett 13.20 m²

Balkon
Betonplatten 6.04 m²

Wohnküche
Parkett 21.86 m²

Bad
Fensterinz. 4.29 m²

WC
Fensterinz. 1.51 m²

WM

VR
Parkett 3.25 m²

AR
Parkett 1.60 m²

Gesamtfläche: 45.83 m²

0 1 2 5m

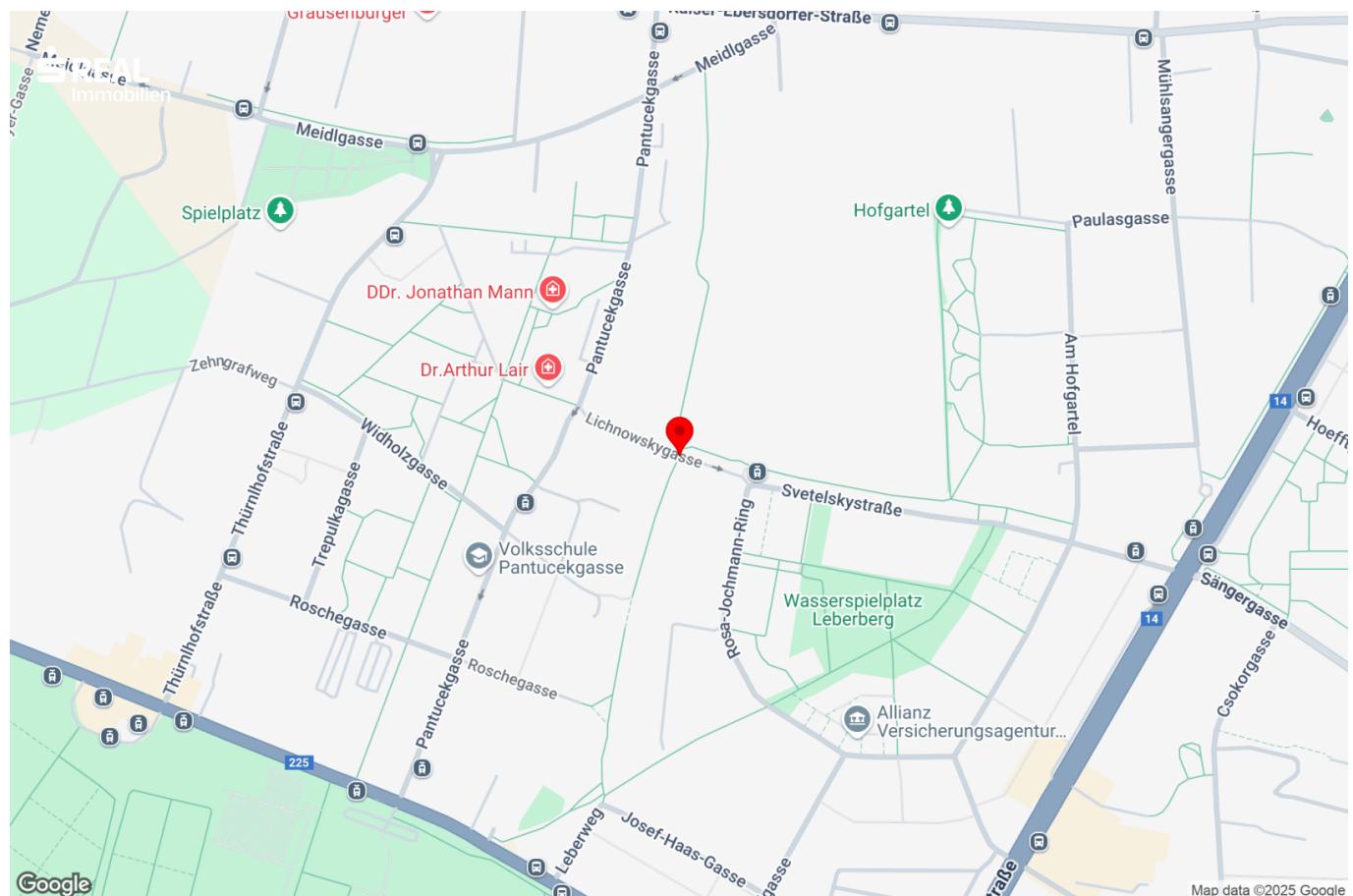
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

aha HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH **ege**

Raiffeisen Immobilien

REAL Immobilien

DIE WOHNKOMPANIEN
Wir entwickeln Lebensräume



Objektbeschreibung

*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 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**

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

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