

**Geräumige Dreizimmer-Wohnung auf einer Ebene mit viel  
Licht & attraktiver Terrasse**



Bestand

**Objektnummer: 1939/163450**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 104,04 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,09 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 48,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,76                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 659.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

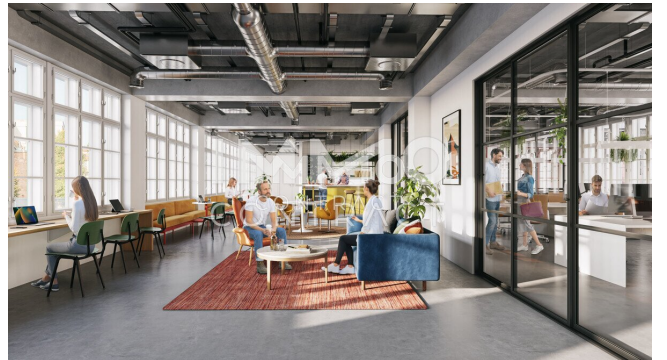


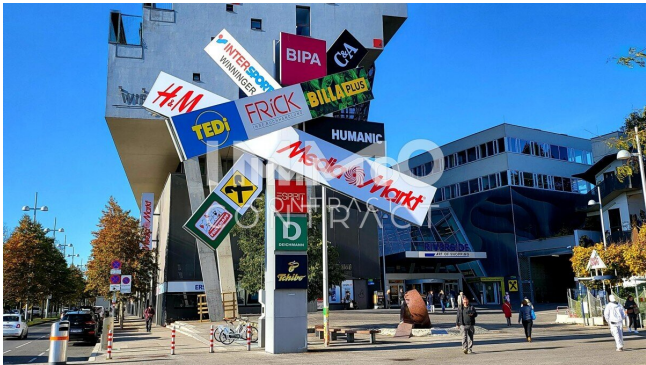
**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

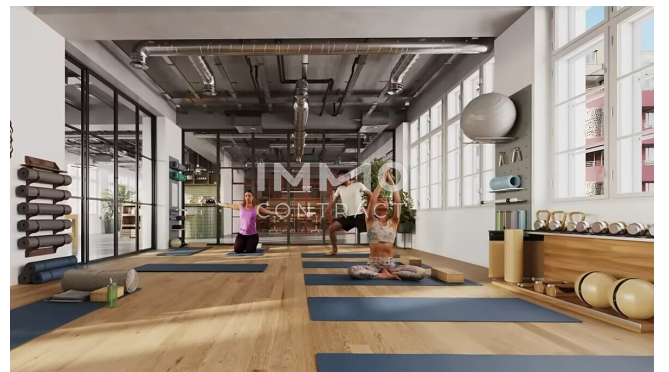
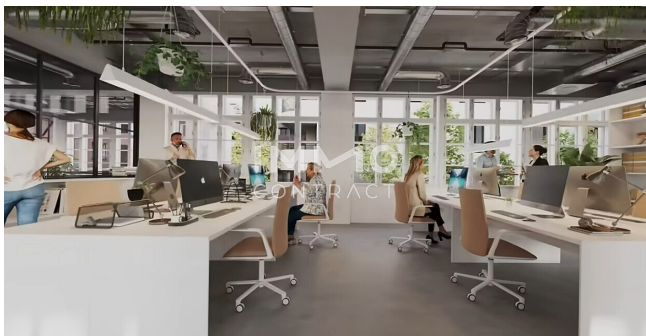
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







LAGE TOP 02 | HAUS C



## Objektbeschreibung

### Wenn aus Kleinem Großes entsteht

In den Mauern der historischen Modellbahnfabrik „Kleinbahn“ zwischen Rosenhügel und Liesingbach entsteht ein Ort, der Vergangenheit und Zukunft vereint – mit Raum für Ideen, Visionen und Lebensqualität. Das Projekt Loft.Rosenhügel steht für den Wandel: vom Produktionsstandort zur kreativen Kraftquelle. Hier verschmelzen Geschichte und Gestaltungsspielraum zu einem einzigartigen Lebens- und Arbeitsumfeld.

Kreativer Freiraum trifft hier auf architektonischen Weitblick: Ob Atelier, Büro oder urbanes Zuhause – die großzügigen Flächen mit über 3 Meter Raumhöhe und weiten Fensterfronten laden Sonne, Luft und Inspiration ein. Die historische Gebäudestruktur bildet das Fundament, moderne Gestaltung bringt zeitgemäßen Komfort.

### Wohnen, Arbeiten, Entwickeln – alles unter einem Dach

- Hochwertige Eigentumswohnungen: lichtdurchflutet, stilvoll und mit Geschichte auf einer Ebene
- Dachgeschoss-Maisonettwohnungen – für Menschen, die höher denken und wohnen wollen
- Büros und Gewerbeflächen mit Charakter – ideal für kreative Studios, Agenturen und freiberufliche Tätigkeiten

Ein Ort für Menschen mit Ideen. Loft.Rosenhügel ist etwas Besonderes! Es ist ein Ort für Macher:innen, Kreative, Visionär:innen und alle, die das Spezielle suchen. Hier wird nicht nur Raum geschaffen – hier entsteht eine Community, die Altem neues Leben einhaucht.

### Das Projekt im Überblick:

- 10 exklusive Einheiten, davon 8 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen/Büros
- 1 – 4 Zimmer

- Raumhöhen von rund 3 Meter
- größere Einheiten verfügen über Freiflächen in Form von Gärten und Terrassen
- Tiefgaragenplätze (E-Ladestationen)
- 100 % Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie Verordnung
- Geplante Fertigstellung: Spätsommer 2027

### **Ausstattungs Highlights:**

- Heizung und Warmwasserbereitung über eine zentrale Sole-/Wasser-Wärmepumpenanlage (Tiefenbohrungen)
- Fußbodenheizung und -temperierung
- Photovoltaikanlage für die Stromversorgung der Wärmepumpen und der Allgemeinbereiche
- 3-fach verglaste Fenster
- Großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)
- Parkettböden
- Hochwertige Sanitärgegenstände und Armaturen
- Videogegensprechanlage

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap