

## **Ihr Zuhause im Grünen – Rosengarten zum Aktionspreis**



**Objektnummer: 960/72454**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Lichnowskygasse 26                      |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                               |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 46,89 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Keller:                       | 3,72 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 254.820,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

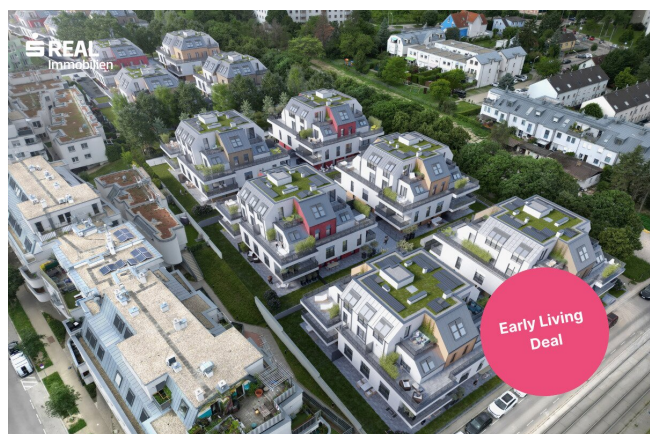
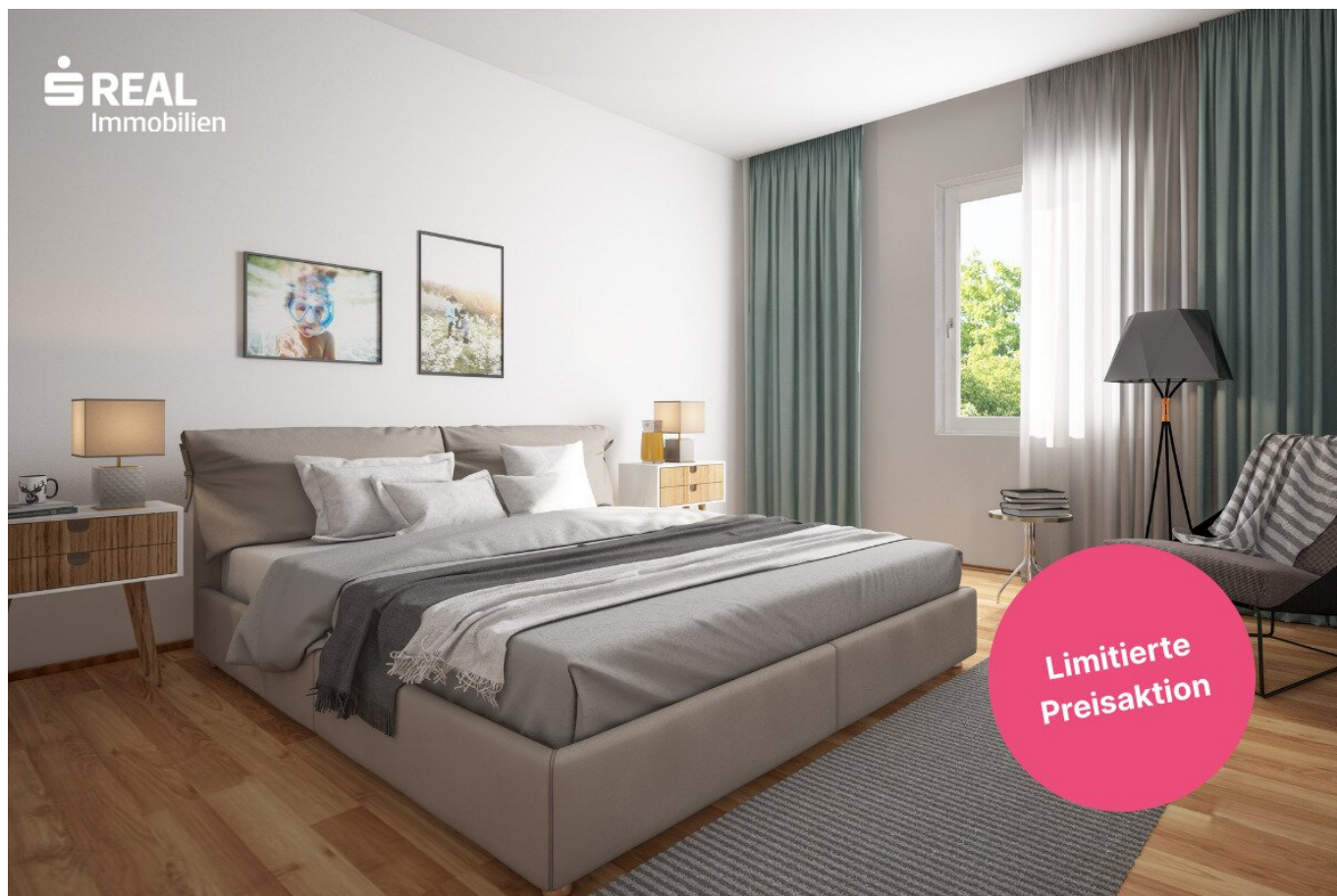
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

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

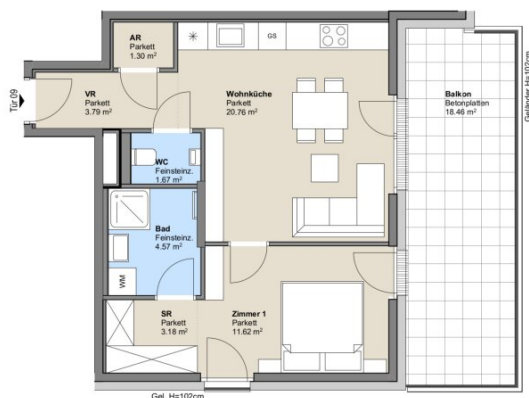


Mitglied des  
immobilienring.at





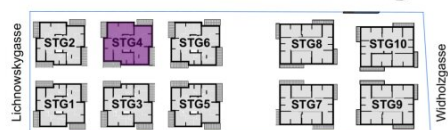




WOHNEN IM  
*Rosengarten*

Lichnowskygasse 26, 1110 Wien  
Stiege 4 Tür 09

#### Übersicht Lageplan



#### Übersicht 1. Obergeschoss



#### Flächenaufstellung

| Tür 09       | Stiege 4        |
|--------------|-----------------|
| Wohnräume    | 46.89 m²        |
| <b>SUMME</b> | <b>46.89 m²</b> |
| Balkon       | 18.46 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.

0 1 2 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4



HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH

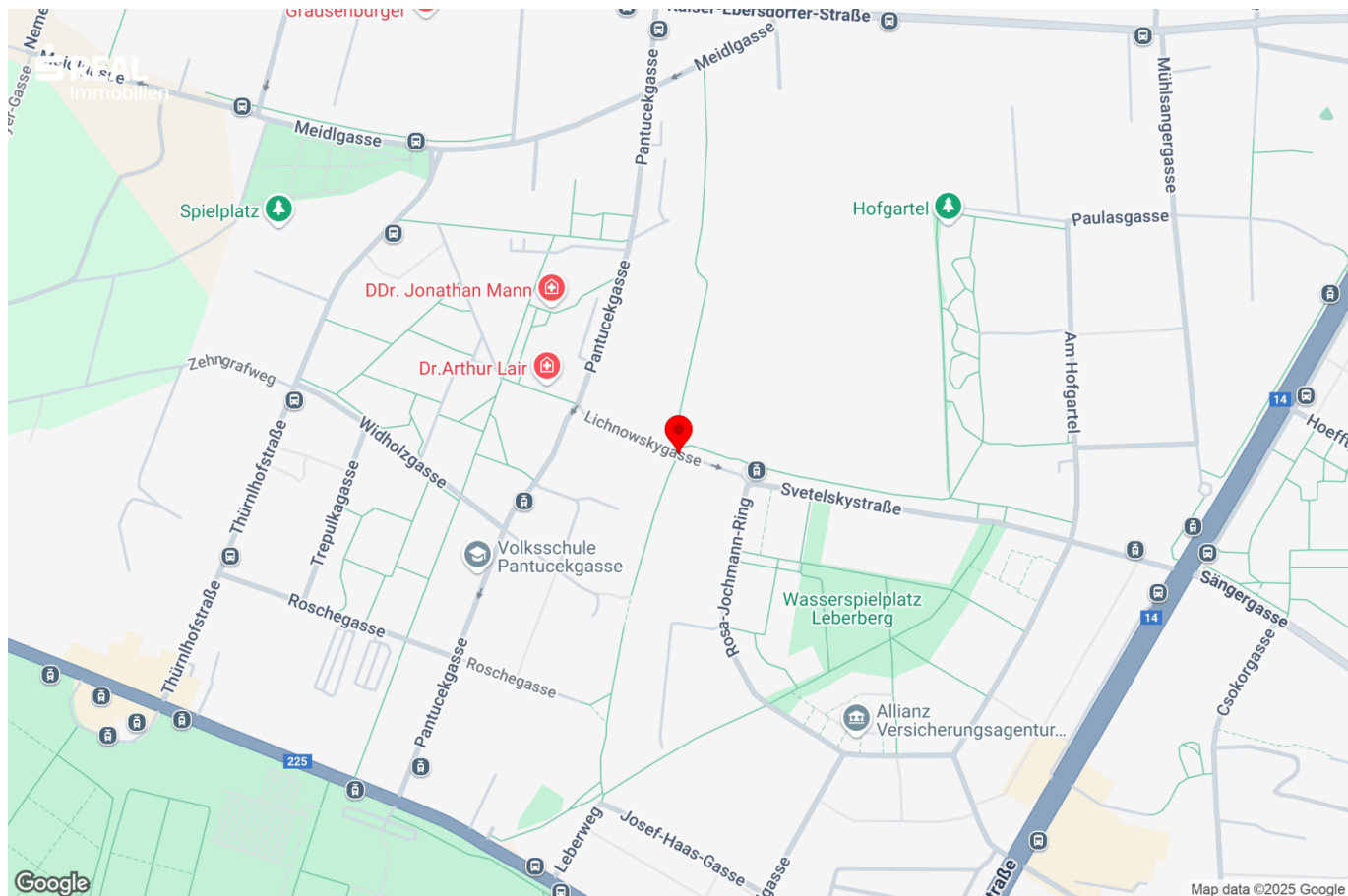


Raiffeisen  
Immobilien



Mitglied des  
immobilienring.at





## 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 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**

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