

**Historischer Charme, moderne Eleganz: Luxus  
Dachgeschosswohnung auf einer Ebene mit zusätzlicher  
Terrasse**



**Objektnummer: 22526**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Rotenlöwengasse 16               |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1090 Wien                        |
| Baujahr:          | 1900                             |
| Zustand:          | Erstbezug                        |
| Alter:            | Altbau                           |
| Wohnfläche:       | 92,20 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 3                                |
| Bäder:            | 2                                |
| WC:               | 2                                |
| Balkone:          | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 1.249.000,00 €                   |
| Provisionsangabe: |                                  |

44.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

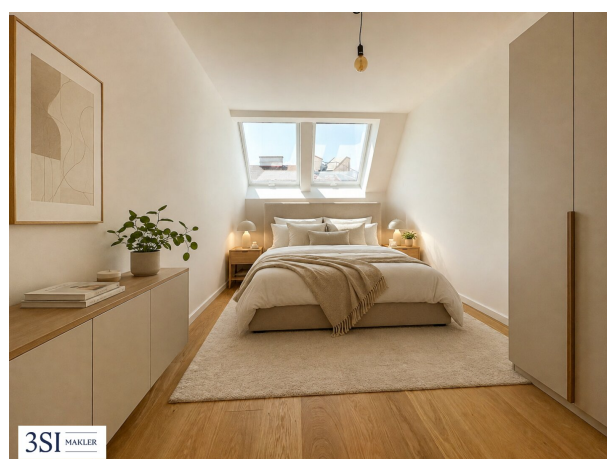


**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

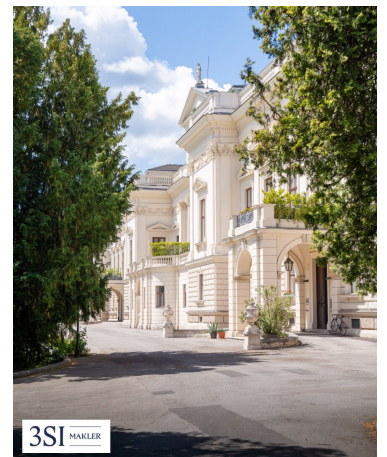
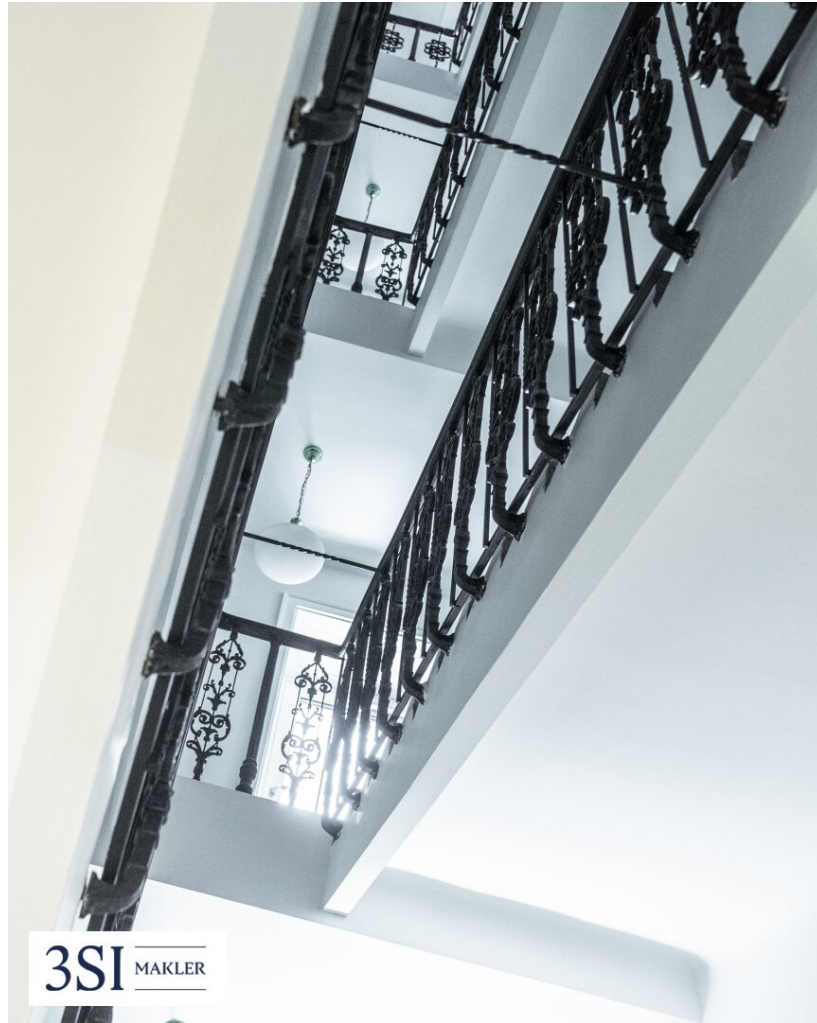
T +43 1 607 58 58 - 55















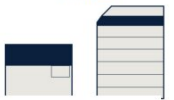
le petit **Lion**  
KUTTENBERGSTRASSE 74 • 10245 BERLIN



Top 17 • 1. Dachgeschoss

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Wohnfläche        | 92,2 m <sup>2</sup> |
| Terrasse + Balkon | 15,3 m <sup>2</sup> |
| 1 Vorraum         | 2,5 m <sup>2</sup>  |
| 2 Wohnküche       | 39,2 m <sup>2</sup> |
| 3 Gang            | 6,6 m <sup>2</sup>  |
| 4 Zimmer          | 13,6 m <sup>2</sup> |
| 5 Zimmer          | 15,0 m <sup>2</sup> |
| 6 Bad             | 8,2 m <sup>2</sup>  |
| 7 WC              | 1,9 m <sup>2</sup>  |
| 8 WC              | 2,3 m <sup>2</sup>  |
| 9 AR              | 2,8 m <sup>2</sup>  |

Übersicht



**3SI** MAKLER

A3 | M 1:100



Alle in der Projektbeschreibung angeführten Flächenangaben sind ohne Gewähr. Es handelt sich um Flächenangaben. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Es handelt sich um Flächenangaben. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Es handelt sich um Flächenangaben.



**TEAM · C**  
ARCHITECTURE · INTERIORS

## Objektbeschreibung

### Jetzt bis zu 25.000 € sparen!

Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details: [www.3si.at/de/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/de/gebuehren-aktion)

- 14 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 2 moderne Dachgeschoßwohnungen und ein luxuriöses Penthouse
- 1- bis 6 Zimmer mit ca. 38 bis 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Revitalisierter Stilaltbau mit modernster Technik und historischem Ambiente
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und erstklassige, begehrte Lage
- Historisches Flair

Errichtet im Jahr 1890, hat das historische Gebäude in der Rotenlöwengasse die Zeiten überdauert – und wurde nun mit größtem Respekt für seine architektonische Vergangenheit umfassend revitalisiert.

Mit Wohnflächen von 38 bis 196 m<sup>2</sup>, großzügigen Balkonen und einem luxuriösen Penthouse



garantiert LE PETIT LION höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Hier verschmelzen traditioneller Wiener Altbaucharme und moderne Technik zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Die exklusiven Eigentumswohnungen sind edle Unikate, die durch behutsame Restaurierung die Vergangenheit in die Gegenwart tragen. Mit der stilvollen Revitalisierung des Altbaus werden wertvolle Ressourcen geschont, CO<sub>2</sub> -Emissionen reduziert und Bodenversiegelungen verhindert. Nachhaltiges Wohnen steht im Vordergrund, indem vorhandene Materialien weiter genutzt und der ökologische Fußabdruck minimiert werden. Entdecken Sie ein Jahrhundertjuwel, das durch seine spektakuläre Neuinterpretation für die nächsten Generationen im neuen Glanz erstrahlt!

**Die abgebildeten Verkaufspläne basieren auf dem aktuellen Planungsstand (05/2025). Abweichungen aufgrund baulicher oder behördlicher Notwendigkeiten sind während der Ausführung möglich.**

**Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.**

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

**"Über den Dächern im Rhythmus der Stadt" - das Dachgeschoß**

- Weitläufige Terrassen
- Split-Klimaanlagen

- Hochwertige Außenbeschattung
- Großflächige Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Sonnenschutz
- Dielenböden
- bodentiefe Schiebeelemente
- Offene Wohnkonzepte
- Edle Materialien
- Design Bäder mit hochwertiger Ausstattung
- HWB: 28,7 kWh/m²a

## **Top 17**

Lichtdurchflutete 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit knapp 92m² Wohnfläche zzgl. Terrasse im 1.Dachgeschoss:

- Vorraum / Garderobe
- Gäste-WC
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche



- Terrasse
- Bad mit Wanne und zweitem WC
- 2 Schlafzimmer

## **"Ein Juwel der Wiener Lebenskunst" - Die Lage**

LE PETIT LION liegt im Herzen des Servitenviertels, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

### **Zu Fuß**

- U4-Station Roßauer Lände – 5 Minuten
- Servitenkirche – 4 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

### **Mit den Öffis**

- Stephansplatz – 17 Minuten
- Wien Mitte – 12 Minuten
- Universität Wien – 12 Minuten

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <175m  
Klinik <350m  
Krankenhaus <1.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <400m  
Universität <325m  
Höhere Schule <700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.800m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m  
Post <500m  
Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap