

**Anleger aufgepasst! - Erstklassiger Neubauerstbezug ab €
204.000,-- netto - PROVISIONSFREI - Jetzt günstig
investieren wie schon lange nicht - ROSENGARTEN**



Objektnummer: 960/72803
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,39 m ²
Zimmer:	3
Keller:	3,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	359.724,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner

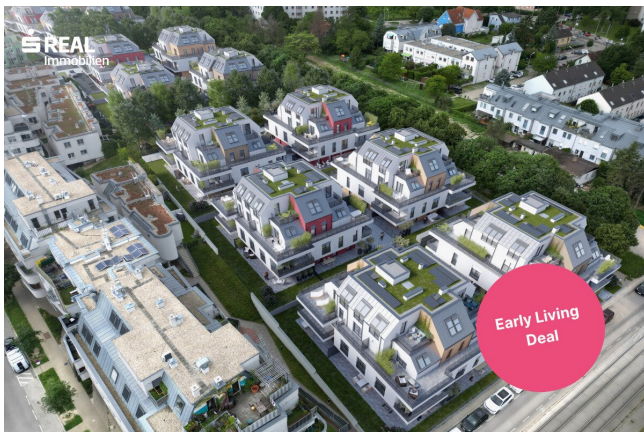


Olivia Rothauer

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26227
H +43 664 78948629

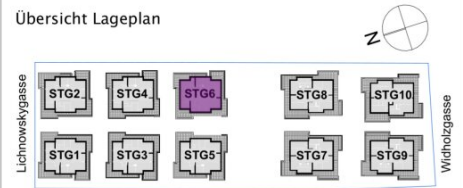




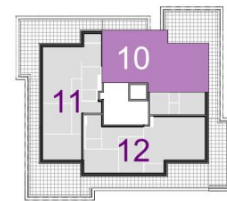


WOHNEN IM *Rosengarten* **Lichnowskygasse 26, 1110 Wien
Stiege 6 Tür 10**

Übersicht Lageplan



Übersicht 1. Dachgeschoss



Flächenaufstellung

Tür 10	Stiege 6
Wohnräume	69.61 m ²
SUMME	69.61 m²
Terrasse	22.90 m ²
Balkon	12.93 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 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 Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungsverhalten.

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

aha HAWLIK GERGINSKI
ARCHITEKTEN ZT GMBH

ege

**Raiffeisen
Immobilien**

**REAL
Immobilien**

DIE WOHNKOMPANIE
Wir entwickeln Lebensräume



Objektbeschreibung

Sichern Sie sich Ihren Early-Living-Deal und sparen Sie jetzt bis zu € 34.000 bei Ihrer Traumwohnung:

Alle Wohnungen sind ab sofort zu attraktiven Vorzugspreisen verfügbar – Nutzen Sie das limitierte Angebot!

In den angegebenen Wohnungspreisen ist der Rabatt bereits berücksichtigt.

Alle verfügbaren Wohnungen auf einen Blick unter diesem Link: [PREISAKTION - JETZT SPAREN! - Simmering. Nur du. Leben im Rosengarten](#)

Provisionsfrei - Anlegerwohnungen im Grünen – Projekt ROSENGARTEN

Der Mietwohnungsmarkt in Wien zeigt sich aktuell so dynamisch wie schon lange nicht mehr: Das Angebot ist knapp, die Nachfrage hoch – perfekte Bedingungen für Investoren.

Nutzen Sie diesen Moment für ein Investment mit Zukunft.

Im modernen Wohnprojekt **ROSENGARTEN** in 1110 Wien, Lichnowskygasse 26 erwarten Sie hochwertige Apartments mit ausgezeichneten Grundrissen. Die Fertigstellung ist für Ende Februar 2028 geplant.

Der ROSENGARTEN zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Lage in einem modern entwickelten Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur aus:

Die einzelnen Baukörper haben jeweils nur 13 bis 17 Wohnungen. Diese Kleinstrukturiertheit schafft ein angenehmes, übersichtliches Wohnambiente und erinnert an das beschauliche Leben in einem Dorf. Die Grünräume des Leberbergs sind ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Direkt vor der Wohnanlage befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinien 11 und 71, die schnell zur U3 Simmering, zur S-Bahn und direkt zur Wiener Innenstadt verbinden.

Warum ROSENGARTEN das ideale Anlageobjekt ist:

- Moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Balkonen, Terrassen oder Garten
- Wohnflächen von 45 bis 77/110 m² mit hochwertiger Ausstattung
- Zukunftsorientierte Energieversorgung durch Wärmepumpen und Geothermie
- Niedrigenergiehaus-Standard: positiver DGNB ÖGNI Pre Check
- Fußbodenheizung und Fußbodentemperierung (Vorbereitung für Splitklimageräte im Dachgeschoß)
- Hochwertige Ausstattung: Parkettboden, Feinsteinzeugfliesen
- Hauseigene Tiefgarage mit 88 Plätzen, E-Tankstellen vorbereitet
- Großzügige Fahrradräume
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Ruhige Grünlage mit sehr guter öffentlicher Anbindung
- Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung und elektrischen Außen-Beschattung mittels Raffstores
- **provisionsfrei** für den Käufer

Die Anlegerpreise sind Nettokaufpreise zzgl. 20% Ust.

Ob für die klassische Vermietung oder als langfristige Vorsorge – **ROSENGARTEN vereint Nachhaltigkeit, Wohnqualität und Investitionspotenzial.**

Nutzen Sie die Chance, bereits vor der Bauphase Ihre persönlichen Wünsche umzusetzen – zum Beispiel durch individuelle Grundrissänderungen.

So erwerben Sie eine Wohnung, die wirklich alles erfüllt: ganz ohne Kompromisse.

Finanzierungsberatung gewünscht?

Wir als Teil der ERSTE Bank unterstützen Sie gerne bei maßgeschneiderten Finanzierungslösungen.

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.