

## Rosengarten: Ihr Naturdomizil zum Vorteilspreis



**Objektnummer: 960/72508**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichnowskygasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Garten:	50,50 m <sup>2</sup>
Keller:	6,13 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,68
Kaufpreis:	412.176,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Olivia Rothauer**

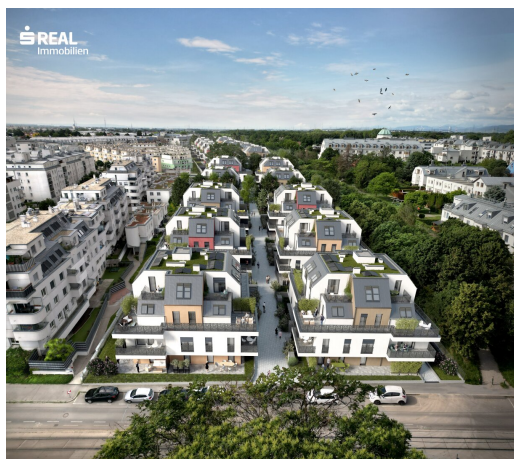
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

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



Mitglied des  
immobilienring.at





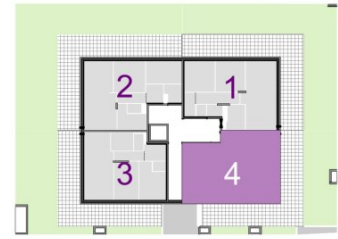


**WOHNEN IM Rosengarten** Lichnowskygasse 26, 1110 Wien  
Stiege 8 Tür 04

**Übersicht Lageplan**



**Übersicht Erdgeschoss**



**Flächenaufstellung**

Tür 04	Stiege 8
Wohnräume	65,75 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>65,75 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	47,54 m <sup>2</sup>
Garten	42,83 m <sup>2</sup>

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. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderung vorbehalten.

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

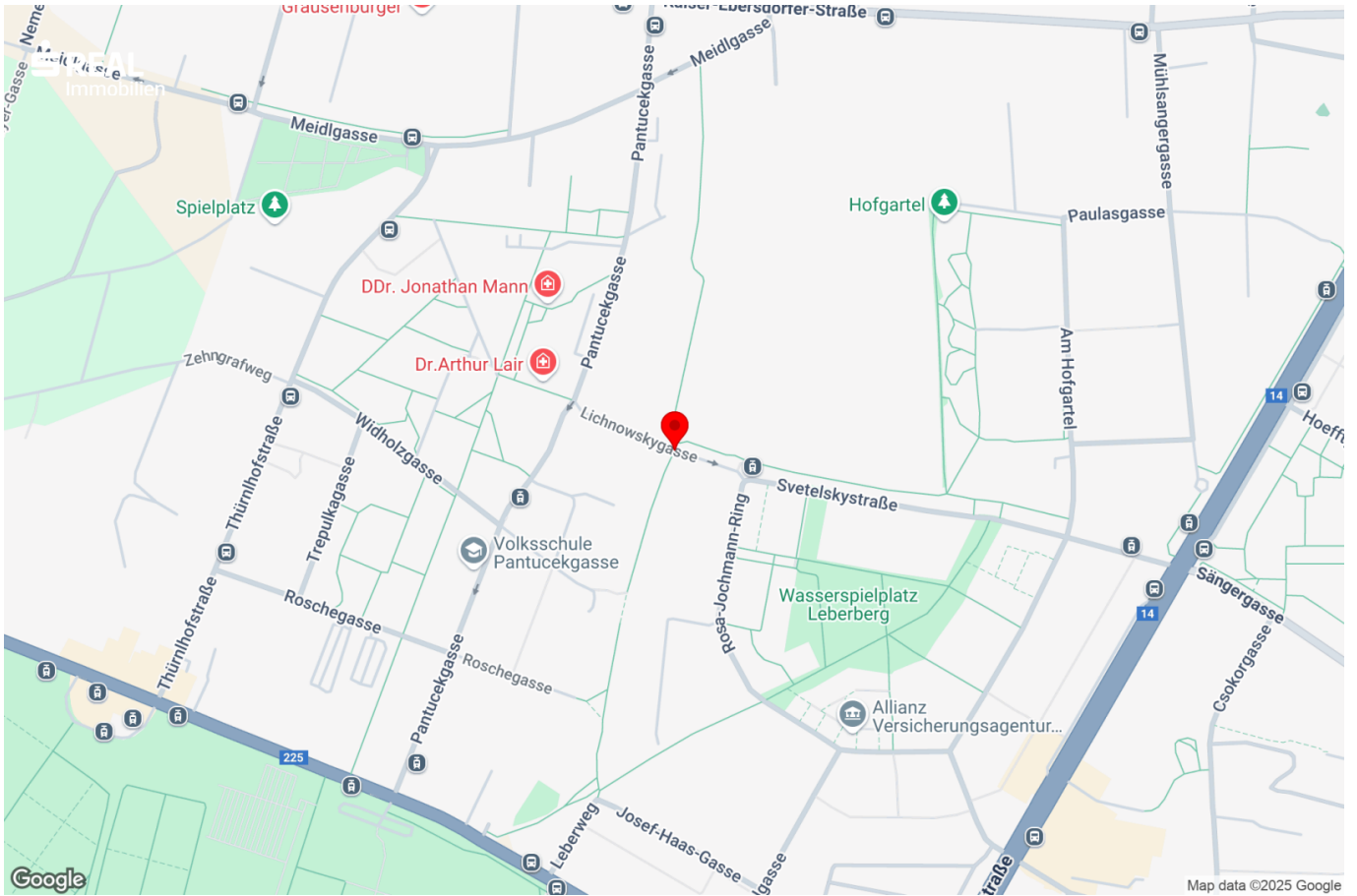
**aha** HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH

ege

**X** Raiffeisen  
Immobilien

**REAL**  
Immobilien

**DIE WOHNKOMPANIE**  
Wir entwickeln Lebensräume



## 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.