Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#00010101810043

Gemütliche Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse - ideale Neubau-Starterwohnung

1110 Wien

Kaufpreis:	343.100,00 €
Wohnfläche:	44,94 m²
Zimmer:	2

IHR BETREUER

Adi Gashi
Immobilienberater
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
adi.gashi@ri-treuhand.at
+43 664 60 517 517 38

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

WOHNEN IM ROSENGARTEN – Urban. Grün. Durchdacht.

Mit dem **ROSENGARTEN** entsteht in der Lichnowskygasse 26 ein modernes Wohnensemble, das **urbanes Leben mit viel Freiraum und hoher Wohnqualität** verbindet. In angenehm ruhiger Lage in Wien-Simmering bietet das Neubauprojekt ein vielseitiges Zuhause für unterschiedliche Lebensphasen: **vom ersten eigenen Wohntraum über das Zuhause für Paare und Familien bis hin zur langfristigen Vorsorge**.

Die rund 150 Eigentumswohnungen mit **2 bis 4 Zimmern** überzeugen durch durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und helle, zeitgemäße Wohnräume. Besonders viel Wert wurde auf privaten Freiraum gelegt: **Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder einen eigenen Garten** und schafft damit zusätzlichen Platz zum Ankommen, Abschalten und Genießen. Großzügige Dachgeschosswohnungen sowie Gartenwohnungen im Erdgeschoss ergänzen das vielfältige Wohnungsangebot.

Auch das Wohnumfeld ist auf einen komfortablen Alltag ausgerichtet. Ein **großzügiger begrünter Innenbereich** mit Kinderspielplatz schafft Raum für Begegnung und Erholung, während Kellerabteile, Liftanlagen und eine Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Mobilität für zusätzlichen Komfort sorgen. Hochwertiges Parkett, Fußbodenheizung, außenliegender Sonnenschutz und moderne Sicherheitsausstattung runden das Wohnkonzept ab.

Dabei verbindet der **ROSENGARTEN** seine ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen in die Stadt: Die **Straßenbahnlinien 11 und 71** befinden sich praktisch vor der Haustür, der **Bahnhof Simmering** ist rasch erreichbar und bietet weitere Verbindungen innerhalb Wiens sowie Richtung Hauptbahnhof und Flughafen. **Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Grün- und Freizeitflächen** befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

ROSENGARTEN steht für modernes Wohnen mit Freiraum, gut angebunden, durchdacht geplant und gemacht für Menschen, die in Wien zuhause sein und dennoch nicht auf Grün verzichten möchten.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baustatus	Geplant
Fertigstellungsdatum	28.06.2028
Heizung	Fußbodenheizung: Luft-Wärmepumpenheizung

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 45 m²
Terrassenfläche	ca. 26 m²
Gartenfläche	ca. 108 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	15.03.2024
Gültig bis	14.03.2034
HWB-Wert	25,00
HWB Klasse	A
fGEE Wert	0,68
fGEE Klasse	A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1

MERKMALE

Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift, Rollladen
Zustand	Erstbezug

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Parkett, Stein, Fliese

AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

- hochwertiges Parkett
- Hochwertige Kunststofffenster mit Alu-Deckschale
- komfortable Fußbodenheizung inkl. Temperierung im Sommer
- elektrisch steuerbare Raffstores bzw. Rollläden
- weiße Holztüren
- Einbruchhemmende Eingangstüren
- Video-Gegensprechanlage
- Umweltfreundliche Geothermie-Nutzung
- alle Wohnungen mit Freiflächen
- Kellerabteil
- Tiefgarage mit E-Mobilitätsvorbereitung

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	343.100,00 €

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	343.100,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.

LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnlage am Lichnowskygasse 26 bietet eine exzellente Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung im aufstrebenden 11. Bezirk und direkter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahnlinien 11/71 vor der Haustür). Bildungseinrichtungen, Nahversorger sowie Freizeit- und Grünräume sind unmittelbar erreichbar. Das Neubauprojekt überzeugt durch nachhaltige Bauweise und moderne Ausstattung, ideal für anspruchsvolles Wohnen mit urbaner Vernetzung.

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Stg.4 Top 02

Stg.4 Top 02