

LILIE: Wohnen und Arbeiten im charmanten Atelier



Atelierzimmer

Objektnummer: 7317

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,02 m ²
Gesamtfläche:	35,02 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	75,90 €
USt.:	15,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

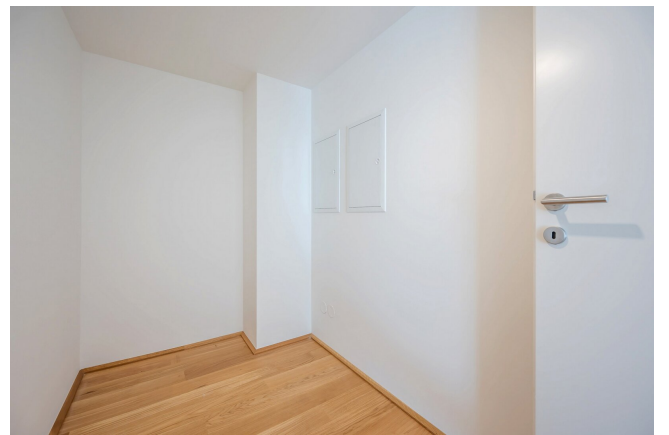
Ihr Ansprechpartner



Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8/3
1030 Wien

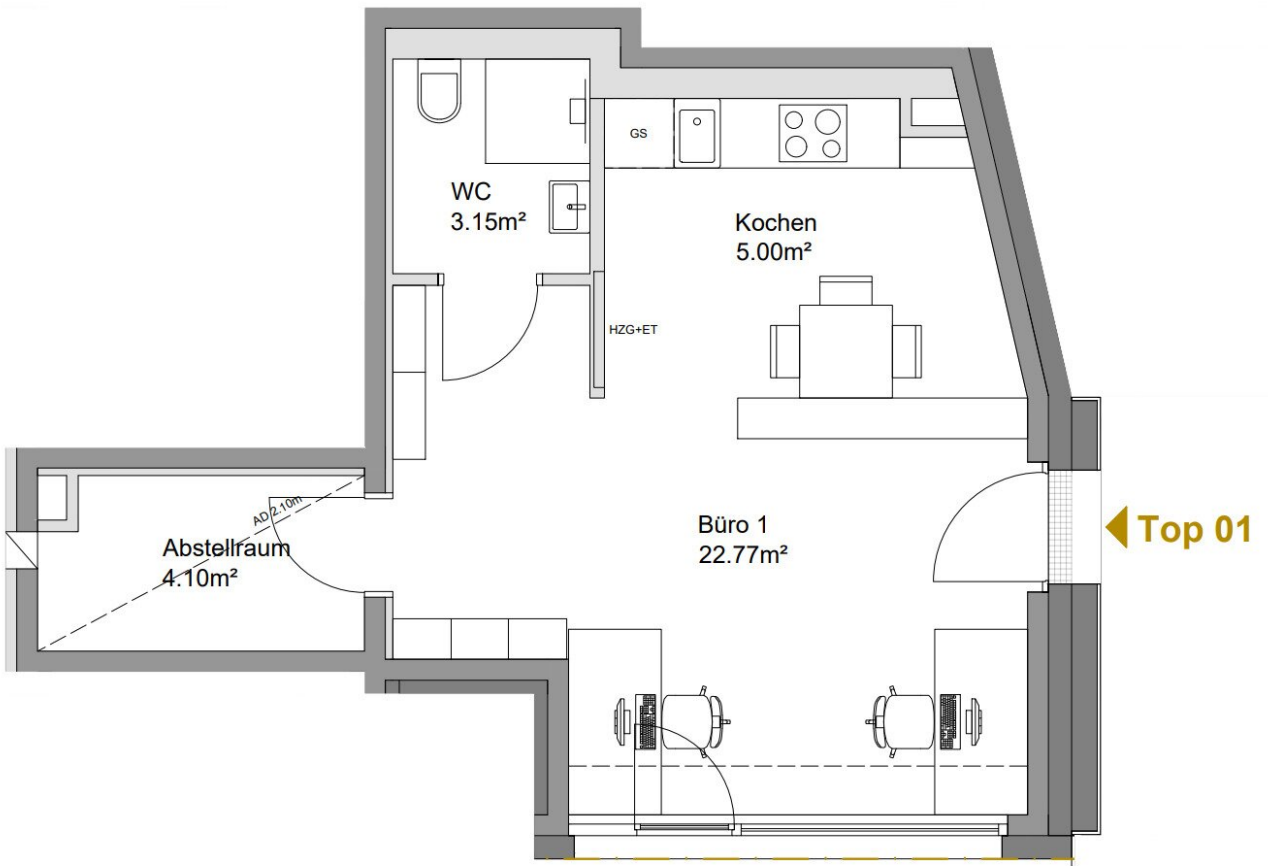












Objektbeschreibung

Über das Projekt Lilie - bezaubernde Eleganz:

Eingebettet zwischen dem historischen **Schloss Schönbrunn** und den ruhigen Gassen von Sechshaus strahlt das **moderne Wohnprojekt "Lilie"** in der **Rauchfangkehrergasse** stilvolle Eleganz aus – und bietet seinen Bewohnern in den **31 Wohnungen und Häusern** mehr als den üblichen Standard:

Mit **durchdachten Grundrissen, hochwertigen Materialien** und **innovativen Wohnkonzepten** setzt "Lilie" neue Maßstäbe. Von **2- und 3-Zimmer Apartments** mit **unverbaubarem Gartenblick** über exklusive **4-Zimmer Dachgeschosswohnungen** mit Stadt-Panorama bis zu einzigartigen **Townhouses mit Terrassen und Gärten** werden individuelle Wohnräume geschaffen. Als Highlight gewähren intelligent platzierte **Terrassen und Balkone** den Luxus bestens geschützter Privatsphäre, während **zusätzlich erwerbbarer Eigengärten** zum entspannten Garteln und Selbstversorgen einladen.

Ein grüner Innenhof mit **Kinderspielplatz**, ein zukunftsweisendes Heizsystem mit **Luftwärmepumpe, Tiefgaragenplätze** und persönliche **Kellerabteile** garantieren maximalen Komfort.

Alle Einheiten zur Eigennutzung oder Anlageform verfügbar. Büro-/Praxisnutzung gestattet.
Beziehbar: ab sofort

Über das Atelier:

Mit einem inspirierenden Blick auf die historischen Bauten der Rauchfangkehrergasse bietet dieses **lichterfüllte Atelierzimmer** die optimale Grundlage für ein entspanntes Wohnen und Arbeiten. Dabei schafft eine **großflächige Verglasung** ideale Lichtverhältnisse, wobei eine Küchen-Anschlussmöglichkeit sowie ein Badezimmer inklusive WC und Dusche das stimmige Raum-Konzept komplettieren.

Ein 4 m² großer **Abstellraum** schafft zusätzlichen Platz.

Highlights:

- geräumiges Atelierzimmer mit schöner Kochnische und Essgelegenheit, 4 m² großer Abstellraum / Lager
- raumhohe **Fensterfronten** für helle Räume, mit außenliegendem Sonnenschutz
- **hochwertiges Bad** mit Toilette, Handwaschbecken und bodengleicher Dusche
- **Bodenbelag:** matt versiegelte **Eichendielen, Feinsteinzeug** in den Sanitärräumen
- **Fußbodenheizung / bzw. Kühlung** in allen Räumen;
- Heizung mittels **Luftwärmepumpe**; Stromgewinnung durch hauseigene **Photovoltaikanlage**

- optional ankaufbare **Gartenflächen** von überschaubaren 30 m² bis hin zu 60 m² Paradiesgarten für alle Hobby- & Profigärtner
- Begrünte Begegnungszone im Hof, Kinderspielplatz
- ausreichend **Fahrradstellplätze, Lift bis ins Kellergeschoss**
- **Tiefgarage mit 18 KFZ-Stellplätzen** zu je € 30.000,- erwerbbar (E-Ladestation auf Sonderwunsch)

Infrastruktur:

Im bezaubernden Projekt "Lilie" begeistern nicht nur **Grünflächen und private Eigengärten im Innenhof**, sondern auch nahegelegene Parks wie der **Auer-Welsbach-Park** und der **Schönbrunner Schlosspark** sorgen für Erholung. Diverse Schulen, Supermärkte, Bäckereien, Bauernmärkte und das neue **Einkaufszentrum „Vio Plaza“** sind fußläufig erreichbar während erstklassige Restaurants kulinarische Erlebnisse bieten. Die **Buslinien 10A, 57A, 63A, N60**, die **U4 Station Meidlinger Hauptstraße** sowie **U6 Längenfeldgasse**, der Radweg entlang der Wienzeile und die Nähe zur Westausfahrt von Wien garantieren zudem stressfreie öffentliche Verbindungen sowie ein unkompliziertes Reisen.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis: € 180.910,-**

Eigennutzung: € 199.000,-

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin auf der "Lilie"-Baustelle und informieren Sie sich über die weiteren Vorzüge des Wohnbauprojekts in der Rauchfangkehrergasse.

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660-380 31 34](tel:0660-3803134) zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap