

## **LILIE: Sonnenplatzerl mit südseitiger Ausrichtung und sonniger Loggia**



Wohnzimmer mit südseitiger Loggia

**Objektnummer: 6987**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	52,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	33,94 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

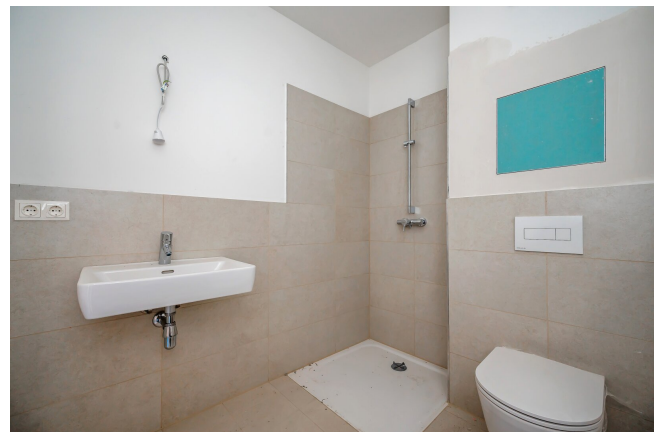
## Ihr Ansprechpartner



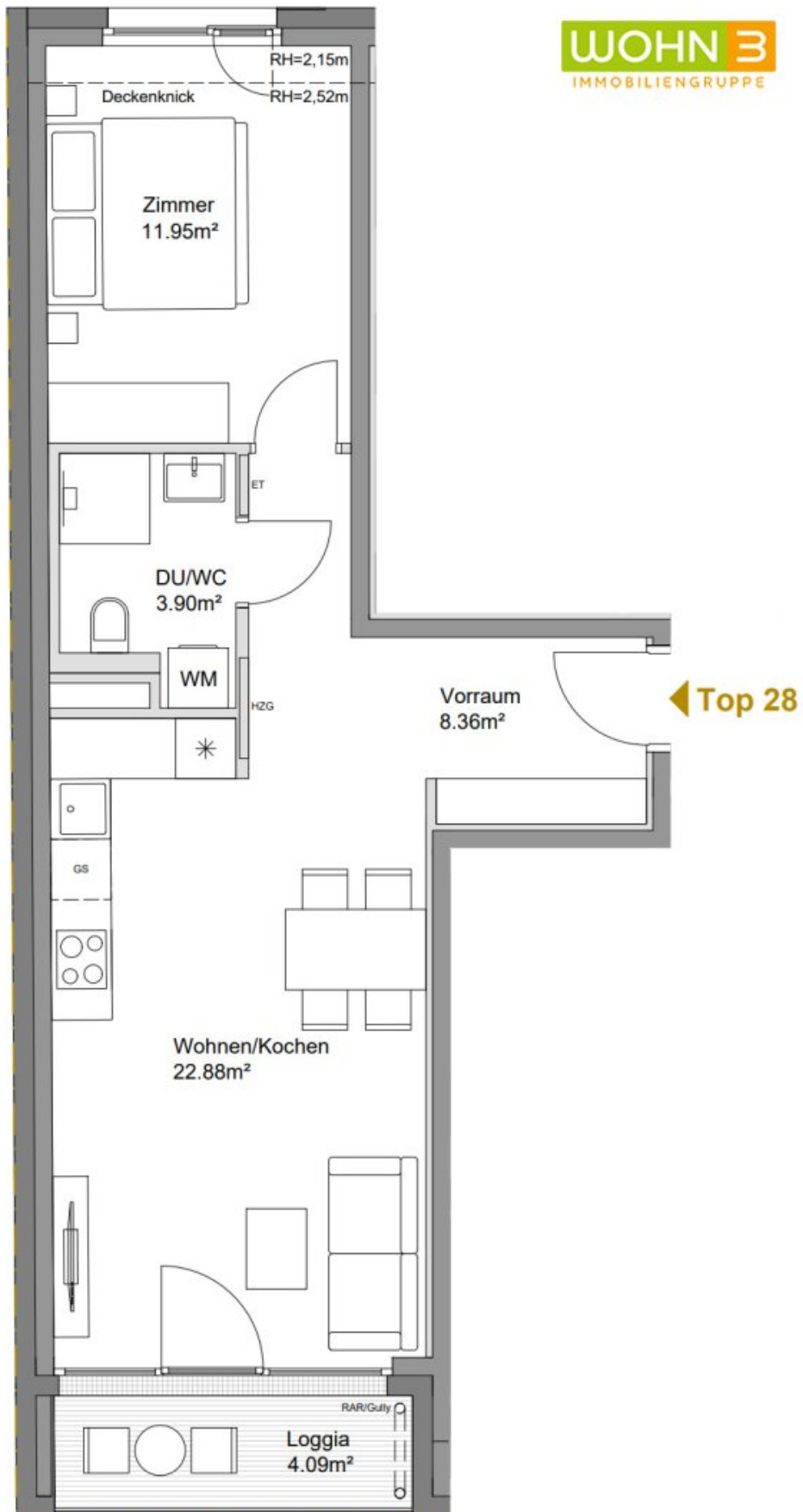
**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH  
Weyrgasse 8/3  
1030 Wien





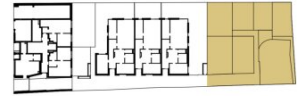




MOSER

Wohnbau  
& Immobilien

RAUCHFANGKEHRERGASSE 30  
Wien



ÜBERSICHT  
Gärten



Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Änderungen der Nutzfläche und Freiflächen bis zu +/-3% sind zulässig. Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubehördliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmatte erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



## 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 Frühling 2025

### Über die Wohnung:

Ein elegantes Gleichgewicht aus Komfort, Funktion und Design ist der Grundstein, auf dem dieses charmante Zwei-Zimmer-Apartment beruht. Dabei verspricht ein **stilvoller Wohn-Kochbereich**, ein **behagliches Schlafzimmer** in Innenhofruhelage sowie ein **modernes Badezimmer** und ein **sichtgeschützter Außenbereich** beste Wohnqualität. Die **4 m<sup>2</sup> große Loggia** ist komplett uneinsichtig und verspricht mit der **südseitigen Ausrichtung** viele Sonnenstunden.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom **eigenen Garten** und kaufen Sie ein idyllisches Gartenabteil zum Gärtnern oder für gesellige Stunden im Grünen – bei Wohnungskauf **nur € 10.000,- je Gartenabteil!**

### Highlights / Raumaufteilung:

- gemütliche 2 Zimmer Wohnung mit schöner Raumaufteilung
- **südseitiges Wohnzimmer** samt vorgebauter **4 m<sup>2</sup> großer Loggia**
- ruhiges **Schlafzimmer in Innenhofruhelage** mit Garten-Weitblick
- raumhohe **Fensterfronten** für helle Räume, mit außenliegendem Sonnenschutz



- **hochwertiges Bad** mit bodengleicher Dusche, Toilette, Waschmaschinen-Anschluss
- **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 m<sup>2</sup> bis hin zu 60 m<sup>2</sup> Paradiesgarten für alle Hobby- & Profigärtner
- Begrünte Begegnungszone im Hof, Kinderspielplatz
- ausreichend **Fahrradstellplätze**, eigene **Kellerabteile**
- **Lift bis ins Kellergeschoss**
- **Tiefgarage mit 18 KFZ-Stellplätzen** zu je € 30.000,- erwerbbar

### 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:** € 359.100,-  
Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin in unserem Büro im 3. Bezirk und informieren Sie sich über die weiteren Vorzüge des Wohnbauprojekts "Lilie" 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](http://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