

## **LILIE: luftiges Wohnen mit 3 Meter Raumhöhe - idyllischer Großstadttraum mit Eigengarten**



Hausansicht

**Objektnummer: 6964**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<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>	119,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	194,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	45,33 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,40 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>	909.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH  
Weyrgasse 8/3





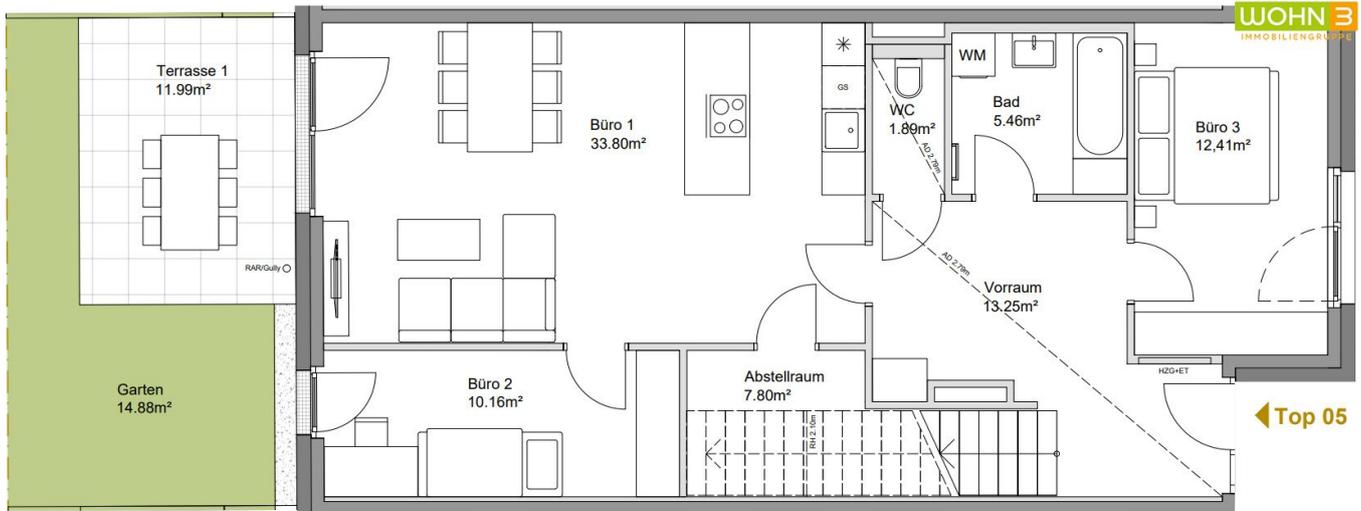


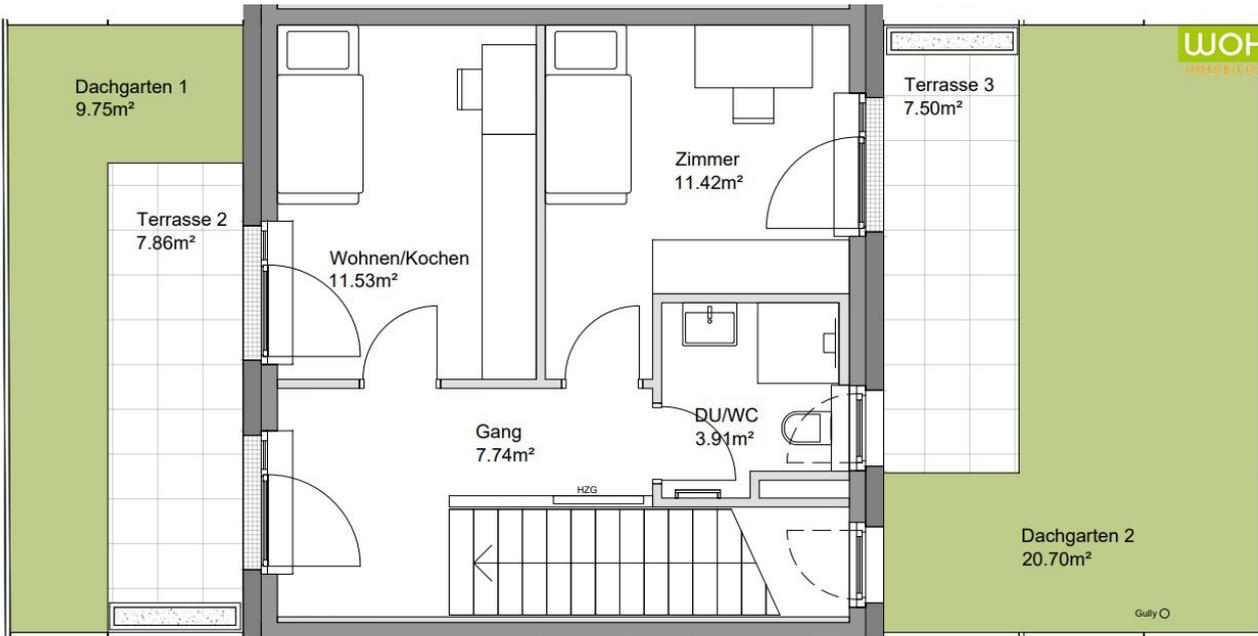












## Objektbeschreibung

### 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 das Townhouse:

Mitten im **ruhigen Innenhof** gelegen, unterstreicht die elegante Architektur der modernen Townhouses die einmalige Atmosphäre der **großzügigen Fünf- bzw. Sechs-Zimmer Domizile**, die sich mühelos an die Bedürfnisse ihrer Bewohner anpassen. Betritt man eines der Häuser, verströmen die **bis zu drei Meter hohen Räume** in Kombination mit dem stimmigen Design sofort eine wohlige Atmosphäre. Ein Bad mit **Badewanne**, ein **Tageslichtbad mit Dusche**, **gemütliche Schlaf- und Kinderzimmer** und die Möglichkeit ein **Homeoffice** einzurichten, sorgen hier für höchsten Komfort, während **fließende Raumsequenzen nahtlos in private Gärten** übergehen und heimeligen Luxus mitten in der Großstadt garantieren.

### Highlights / Raumaufteilung:

- **2-geschoßiges Stadthaus** in charmanter Innenhofruhelage mit bis zu **3 Meter Raumhöhe**
- großzügige **Wohnküche** mit **4 weiteren (Schlaf-) Zimmern**
- insgesamt **3 Terrassen** mit 45 m<sup>2</sup> Terrassenfläche sowie **3 (Dach-) Gärten** laden zum Genießen ein

- **hochwertige Bäder** mit bodengleicher Dusche, Wanne, WM-Anschluss, Gäste WC
- raumhohe **Fensterfronten** für helle Räume, mit außenliegendem Sonnenschutz
- **Bodenbelag**: matt versiegelte **Eichendielen, Feinsteinzeug** in den Sanitärräumen
- **Fußbodenheizung / bzw. Kühlung** in allen Räumen, Vorbereitung für **Split-Klimaanlage**
- 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 (opt. E-Ladestation als 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.

Als zusätzliche **Erweiterung zum eigenen Garten** dient ein idyllisches **Gartenabteil** zum Gärtnern **ohne Einschränkung bei der Substrattiefe**: herrliche **43 m<sup>2</sup> Gartenfläche** um nur € **10.000,-** bei Hauskauf.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis: € 826.370,-**  
Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin 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