

**TOP ANLAGE =DAS LAURENZ= Wohnung U3 2 Zimmer +  
Loggia - 1 bedroom apartment + loggia U3**



Küchenzeile mit Blick in den Wohnessraum

**Objektnummer: 1939/163498**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	57,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	347.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.681,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 676 841420567



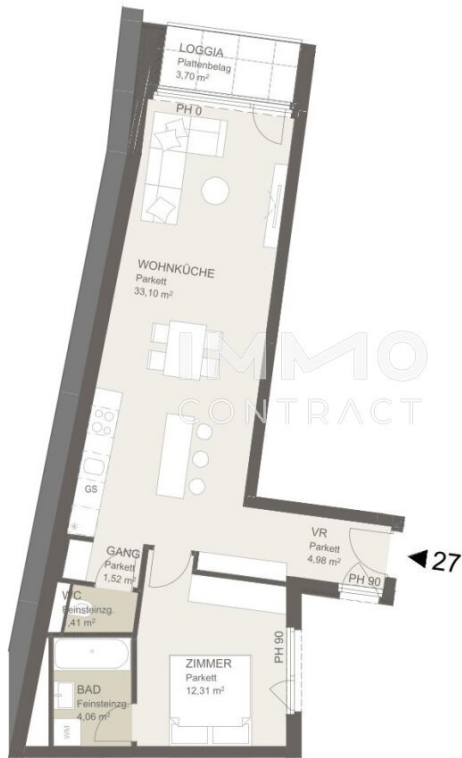












# Das Laurenz



**TOP27**  
 Wohnräume 57,38 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3,70 m<sup>2</sup>

**Maßstab 1:100**  
 Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen: Badewanne, Waschbad und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Sitzplätze und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Sätzfehler sowie Irrtümer und beachtliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

In einer verkehrsaarmen Nebenstraße und Einbahn, in fußläufiger Entfernung zur Station Simmering (U3, zahlreiche Straßenbahnen, Autobussen, Zug) befindet sich die lebenswerte Wohnhausanlage mit insgesamt 46 Apartments. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen ca. 44 und 110 m<sup>2</sup> und verfügen über attraktive Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen die zum Verweilen einladen.

Anlegerhit! Interessanter Grundriss und U-Bahn Nähe! Hofruhelage ! Vom Vorraum mit Nische für eine Garderobe geht es in Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und WC. Inklusiv möblierter Küche! Das Wohnesszimmer ist gemütlich und orientiert auf Loggia.

Wohnung ist ab dem 1.2.2026 für 5 Jahre befristet vermietet.

Preis für Anleger 347.000,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 390.375,00 € € (inkl. MwSt)

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, einer hochwertigen Ausstattung und laden dazu ein, selbst einzuziehen oder die Wohnung im Rahmen des steuerlichen Vorsorgemodells zu vermieten. Eine hauseigene Tiefgarage, die 30 Stellplätze beherbergt, rundet die Attraktivität dieses Projektes ab. Sichern Sie sich schon jetzt Ihre Traumwohnung im historischen Simmering!

Tiefgaragenplatz kann zuzüglich erworben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap