

**ANLEGERTRAUM KURZZEITVERMIETUNG WIDMUNG ! 3  
Zimmerwohnung - U3 - ERSTBEZUG n. Umbau**



Wohnesszimmer

**Objektnummer: 1939/163464**

**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>Wohnfläche:</b>	102,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	580.600,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.448,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner

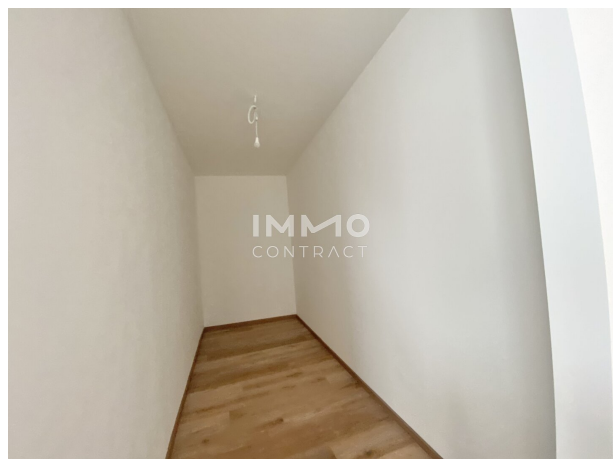


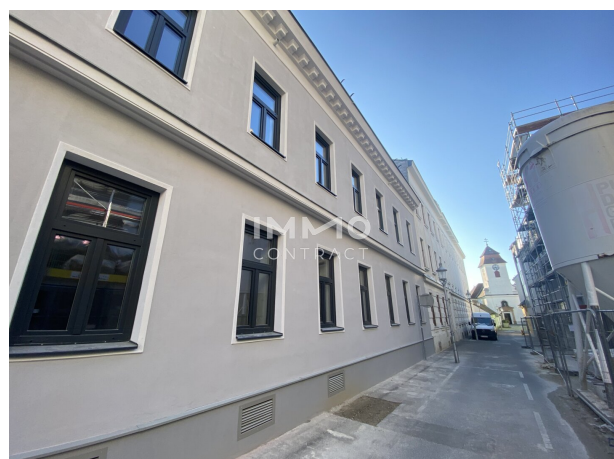
**Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 676 841420567





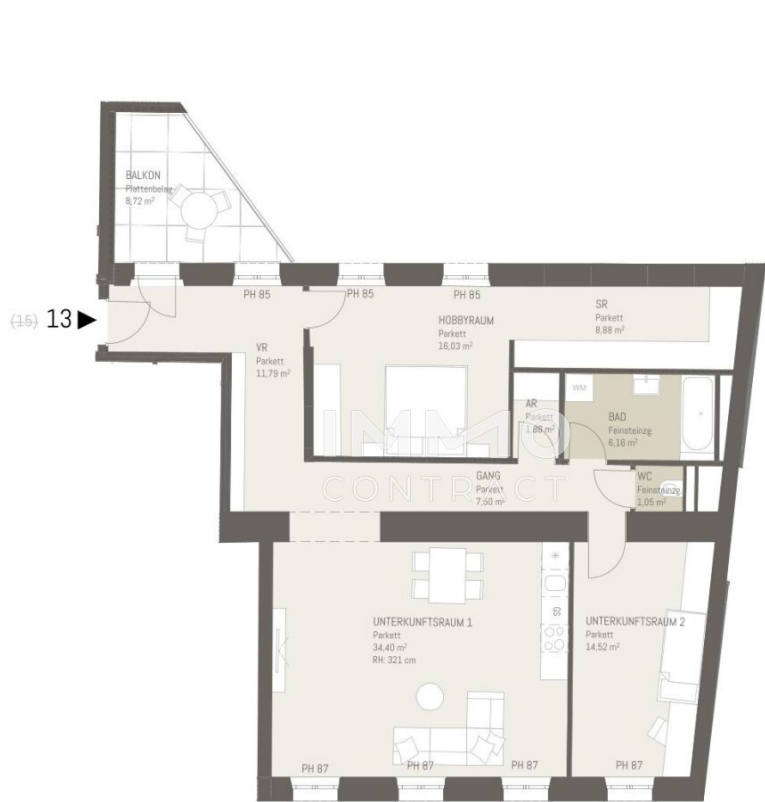




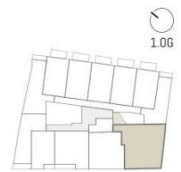








# Das Laurenz



## TÜR 13

Wohnräume 102,21 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,72 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
Stand 15.09.2025

Beschreibung, die Gegenstände, die Ausstattung gemäß  
ausgenommen Badewanne, Waschschüssel und WC - ist nicht  
Bekannt, die Liefermenge und die Ausstattung  
haben - gegebenenfalls - Charakter, Größe, und  
Ausführung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck-  
und Schäden, sowie Inhaber und Käufer mögliche  
Änderungen vorbehalten. Die Wohnunterlagen sind circa  
Angaben und können sich durch die Darstellung  
geringfügig ändern. Maßstab ist in jedem Fall der  
Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

In einer verkehrssarmen 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.

Altbau Charme komplett kernsaniert! Vom Vorraum erreicht man die eigene Terrasse und kleine Gartenfläche - in der Gartenebene befindet sich ein Gemeinschaftsgarten und Spielplatz.

Ein großer Raum ist auf die private Freifläche orientiert und bietet mit einem großen begehbarem Schrank viel Komfort.

Vom Gang werden Abstellraum, WC, Bad, Schlafzimmer und Wohnesszimmer erschlossen.

Das Wohnesszimmer bietet mit über 30m<sup>2</sup> viel Platz.

Preis für Anleger 580.600,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 653.175,00 € (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!

1 Tiefgaragenplatz kann zuzüglich erworben werden.

**ANLEGERTRAUM KURZZEITVERMIETUNG WIDMUNG !**

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