

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



IMG_6843

Objektnummer: 1939/163575

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	95,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	5,90 m ²
Keller:	4,49 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	528.700,00 €
Kaufpreis / m²:	5.094,43 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. Ust.

Ihr Ansprechpartner

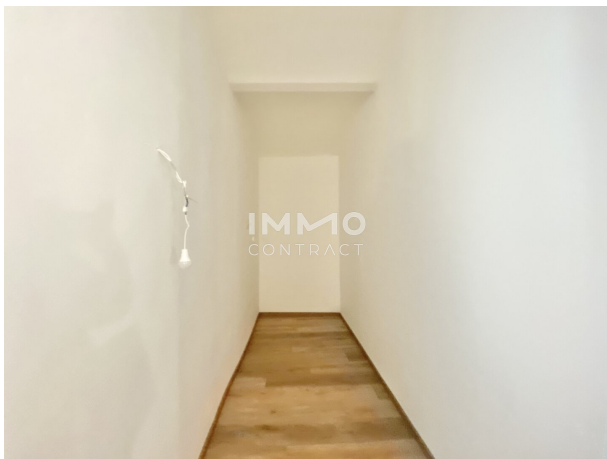


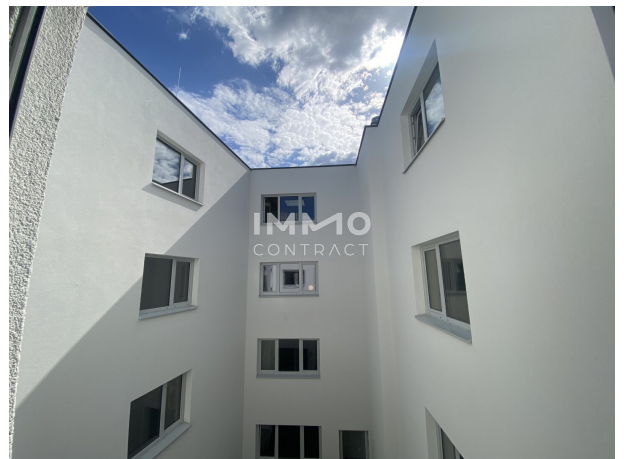
Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







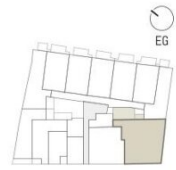








Das Laurenz



TÜR2

Wohnräume	95,55 m ²
Terrasse	16,45 m ²
Garten	5,90 m ²

Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Beschreibung, die Gegenstände, die Ausstattung gemäß
 abgenommen. Badewanne, Waschschüssel und WC - ist nicht
 Bestandteil des Lieferumfangs und stellt die
 Einrichtungseinrichtung. Alle Gegenstände
 haben - eingebauten - Charakter. Sanitär- und
 Gerüstenhaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck-
 und Stöße, sowie Inlager- und Auslager- und
 Änderungen vorbehalten. Die Wohnraumbilder sind circa
 Angaben und können sich durch die Detailplanung
 geringfügig ändern. Maßstab ist in jedem Fall der
 Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

In einer verkehrsarmen Nebenstraße und Einbahn, in fußläufiger Entfernung zur Station Simmering (U3, zahlreiche Straßenbahnen, Autobussen, Zug) befindet sich diese liebenswerte Wohnhausanlage mit insgesamt 46 Apartments. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen ca. 44 und 110 m² und verfügen über attraktive Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen die zum Verweilen einladen.

Vom Vorraum erreicht man die eigene Terrasse und kleine Gartenfläche - 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 30m² viel Platz.

Preis für Anleger 528.700,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 594.788,00 € (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.

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