

**- 4 Zimmer Gartenwohnung+2 Bäder = DAS LAURENZ =
Townhouse - ERSTBEZUG 3 bedroom apartment+garden**



Objektnummer: 1939/217433

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

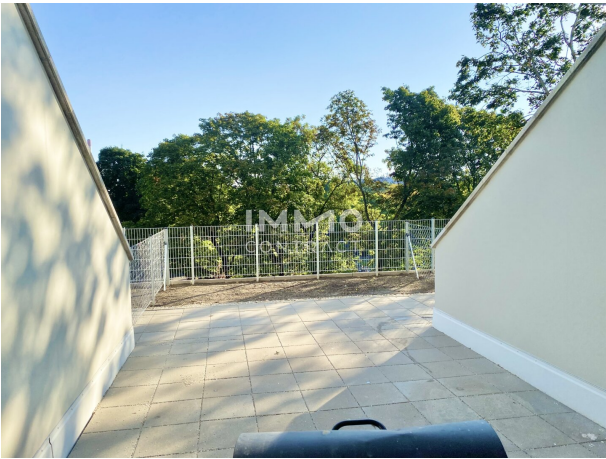
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	107,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	9,94 m ²
Keller:	2,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,73
Gesamtmiete	2.218,70 €
Kaltmiete (netto)	1.771,00 €
Kaltmiete	2.017,00 €
Betriebskosten:	246,00 €
USt.:	201,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

















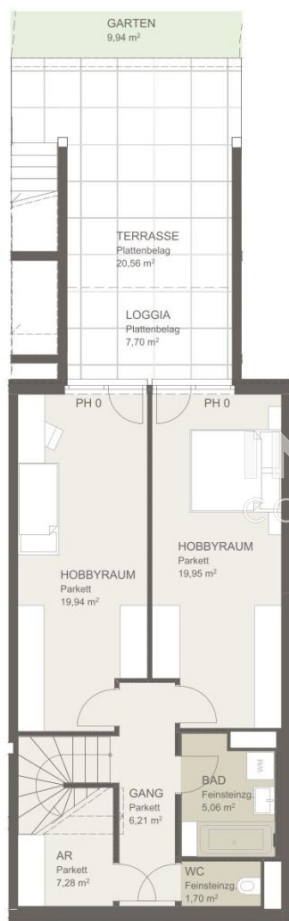




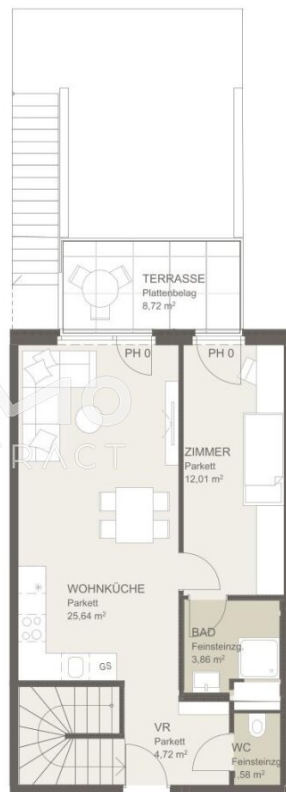




TOP 10
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200



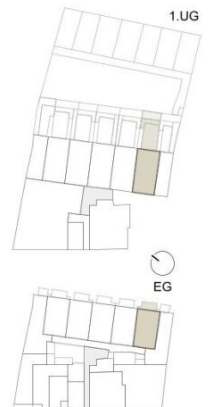
Untergeschoß



Erdgeschoß
10

5m
2
1
0

Das Laurenz



1.UG

EG

TOP10

Wohnräume	107,95 m²
Loggia	7,70 m²
Terrasse	29,28 m²
Garten	9,94 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß:
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen:
Badeanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle
dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.
Sonderplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich
bedingte 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 verkehrsarmen Nebenstraße und Einbahn, in fußläufiger Entfernung zur Station Simmering (U3, zahlreiche Straßenbahnen, Autobussen, Zug) befindet sich diese lebenswerte 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.

TRAUM TOWNHOUSE ! Vom Eingang geht es vom Vorraum mit Gäste WC in ein gemütliches Wohnesszimmer mit Terrasse die über den eigenen Garten und in die Bäume der Gartenebene blickt . Ein Schlafzimmer mit Duschbad ist auch auf diese Terrasse orientiert. Eine Treppe führt von der Terrasse in den eigenen Garten. Zusätzlich befindet sich auf der anderen Seite der Gartenebene ein Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz.

Auf der Gartenebene liegen auch das zweite und dritte Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit Badewanne und separatem WC. Vor den Schlafzimmern lädt eine weitere Terrasse zum Verweilen ein.

zuzüglich HK und W Akonto.

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 können zuzüglich angemietet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Disclaimer:

Einige der dargestellte Aufnahmen wurden mittels Virtual Staging digital optimiert und dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung von Einrichtungsmöglichkeiten. Sie ersetzen keine reale Besichtigung. Der tatsächliche Zustand der Immobilie kann abweichen und wird Ihnen von Ihrem Immobilienfachberater gerne vor Ort gezeigt.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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