

**ANLAGEWOHNUNG - INVESTMENT - 4 Zimmer**  
**Gartenwohnung+2 Bäder - 3 bedroom apartment+garden =**  
**DAS LAURENZ =**



Virtual Staging ATS

**Objektnummer: 1939/163509**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	108,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	11,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	617.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



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

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





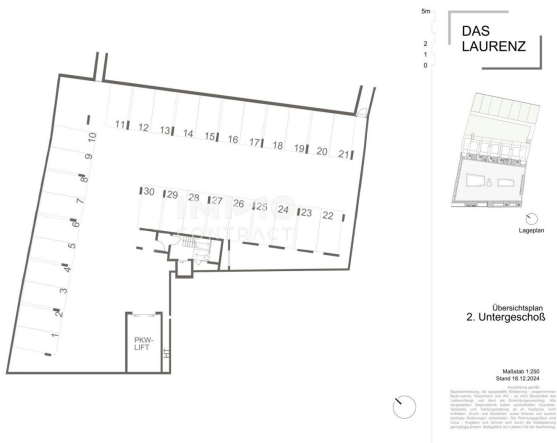










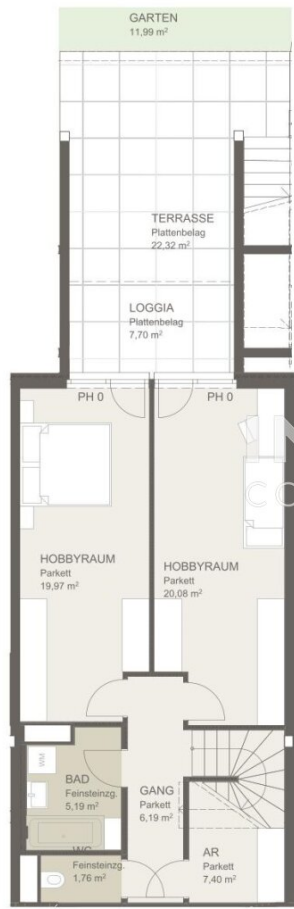




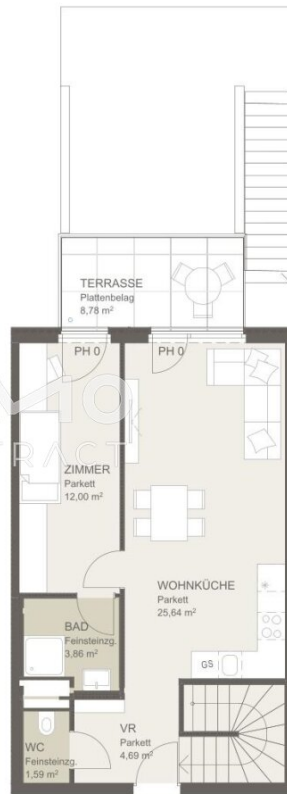




**TOP 9**  
Übersichtsplan Garten  
Maßstab 1:200



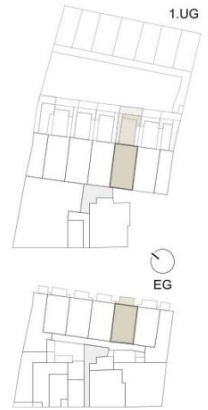
**Untergeschoß**



**9**  
▲ Erdgeschoß

5m  
2  
1  
0

## Das Laurenz



### TOP9

Wohnräume	108,37 m <sup>2</sup>
Loggia	7,70 m <sup>2</sup>
Terrasse	31,10 m <sup>2</sup>
Garten	11,99 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 Einrichtungs-vorschlag. Alle dargestellten Liege- und Sitzflächen haben symbolischen Charakter. Sitzplätze und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Sackfehler 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 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 m<sup>2</sup> 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.

Preis für Anleger 617.800,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Wohnung ist ab 1.5. mit einer Nettomiete von monatlich 1.801,00€ befristet vermietet.

Preis für Eigennutzer 695.000,00 € (inkl. MwSt) derzeit für 5 Jahre befristet vermietet (ab 1.5.2026) daher erst ab 30.4.2031 verfügbar.

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.

Gerne zeige ich Ihnen diese Wohnung- rufen Sie mich einfach an unter:

Tel: 0676 841 420 567- auch gerne am Wochenende !

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Disclaimer:

Vier 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **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