

TOWNHOUSE - 4 Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten U3 Erstbezug



Staging ATS

Objektnummer: 1939/215037

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	108,37 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	11,99 m ²
Keller:	4,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.251,70 €
Kaltmiete (netto)	1.801,00 €
Kaltmiete	2.047,00 €
Betriebskosten:	246,00 €
USt.:	204,70 €
Provisionsangabe:	

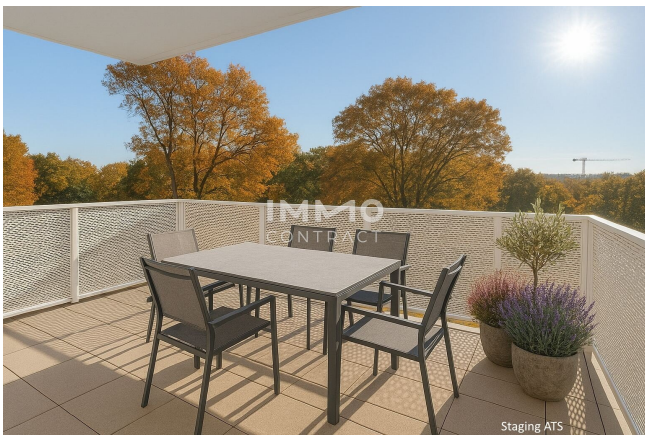
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

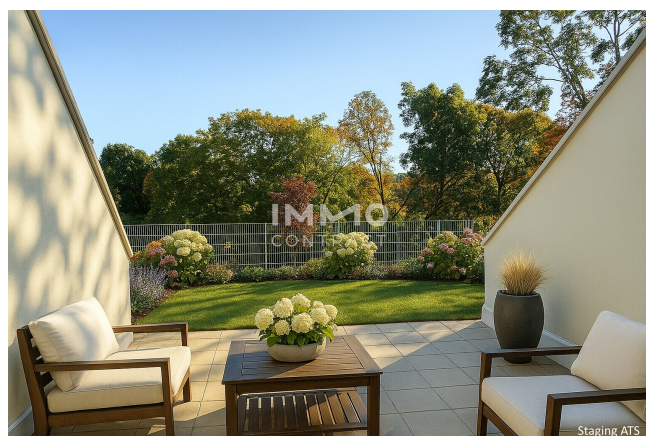
Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc







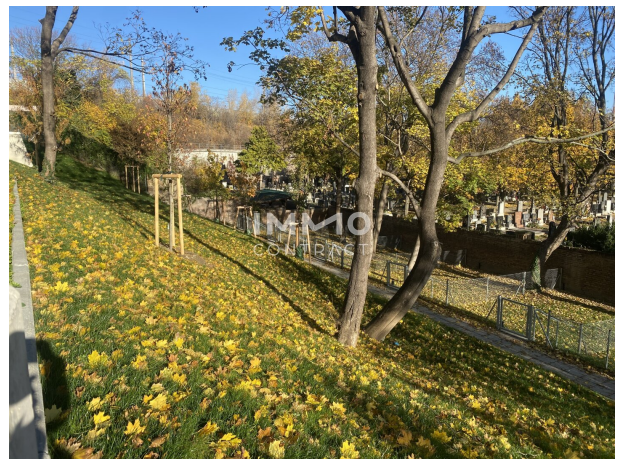
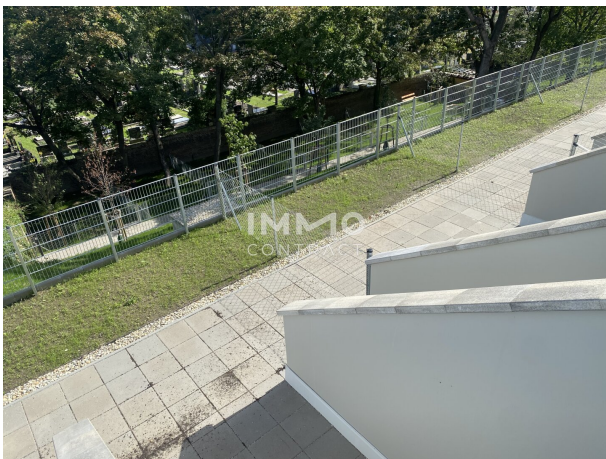


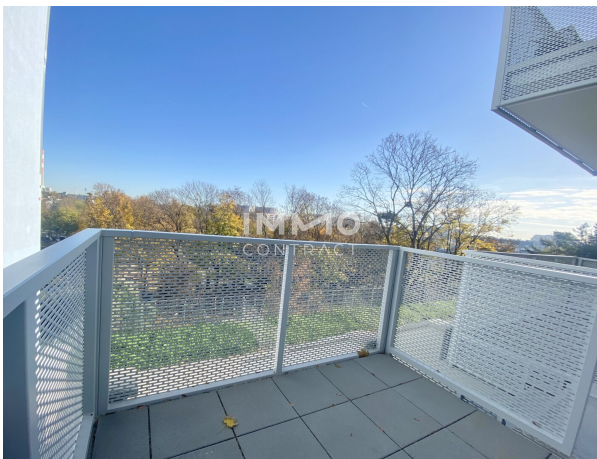














TOP 7
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200



Untergeschoß



7

Erdgeschoß

5m
2
1
0

Das Laurenz



1.UG

EG

TOP7

Wohnräume	108,90 m ²
Loggia	7,70 m ²
Terrasse	29,36 m ²
Garten	10,14 m ²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen
Bade- sowie, Wasch- 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 Sätzfehler sowie Irrtümer und beschränkt
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 ruhigen Einbahnstraße, nur wenige Gehminuten von der Station Simmering (U3, diverse Straßenbahnlinien, Busse und Zugverbindungen) entfernt, befindet sich eine moderne Wohnhausanlage mit insgesamt 46 Apartments. Die Wohnflächen reichen von ca. 44 m² bis 110 m² und verfügen über attraktive Freiflächen wie Gärten, Balkone oder Terrassen, die zum Entspannen einladen. Eine hauseigene Tiefgarage mit 30 Stellplätzen rundet das Angebot ab.

Das Projekt im Überblick

- Wohnfläche von 44 m² bis 110 m²
- 2 bis 4 Zimmer
- Besondere Ausstattung mit hochwertigen Materialien und neuester Technik
- Erdgeschosswohnungen mit eigenem Garten
- Gemeinschaftsgarten
- Tiefgaragenplätze verfügbar

Ausstattungs Highlights

- Echtholz-Parkett
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- PV-Anlage am Dach für die Allgemeinbereiche

- Hochwertige Sanitärausstattung
- 3-Scheiben-Verlglasung
- Außenjalousien (Raffstores) lt. Verkaufsplan
- Vollausgestattete Einbauküche
- Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet
- Tiefgarage mit 30 Stellplätzen

Lage

Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage unmittelbar bei der Station Simmering macht dieses Projekt besonders attraktiv. Den Verkehrsknotenpunkt Landstraße Wien Mitte erreicht man mit der praktischen U3 in nur zehn Fahrminuten und den Stephansplatz, das Herzstück der Wiener City in 12 Fahrminuten. Profitieren Sie weiters von zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien, die die gewünschten Destinationen schnell erreichbar machen. Mit der Schnellbahn bzw. Regionalzügen sind Sie in ca. 5 min. am Hauptbahnhof und auch große Teile des 22. Bezirks sind durch die ÖBB gut angebunden. Die gewünschten Stadtausfahrten sind aufgrund der in der Nähe befindlichen Auffahrten zur A 4 und A 23 rasch gefunden. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergarten & Schule sind nur einen Katzensprung entfernt. Nette Cafés und Restaurants auf der Simmeringer Hauptstraße laden zum Verweilen ein – Erholung im Trubel der pulsierenden Stadt findet man in zahlreichen Parks in der Umgebung sowie dem beliebten Naherholungsgebiet Böhmischer Prater sowie Löwygrube. Eine Lage, die sowohl für Singles, Paare und Familien jede Menge Komfort und Mehrwert bietet!

Fotos von ©Consulting Company & IC

Disclaimer:

Die dargestellten 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.

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.

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!

zuzüglich HK und W Akonto.

1 Tiefgaragenplatz kann zuzüglich angemietet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

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

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 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