

**ANLAGEWOHNUNG I U3 Top Anlage Dachwohnung 2
Zimmer + Terrasse =DAS LAURENZ= 1 bedroom
apartment+terrace**



Sonnige Freifläche

Objektnummer: 1939/163687

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	44,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	281.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.887,89 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. Ust.

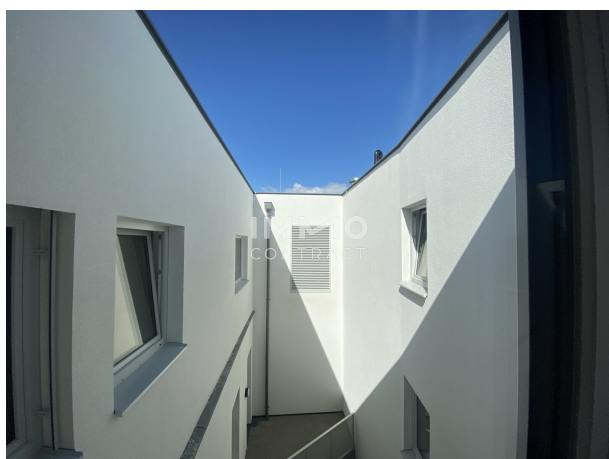
Ihr Ansprechpartner



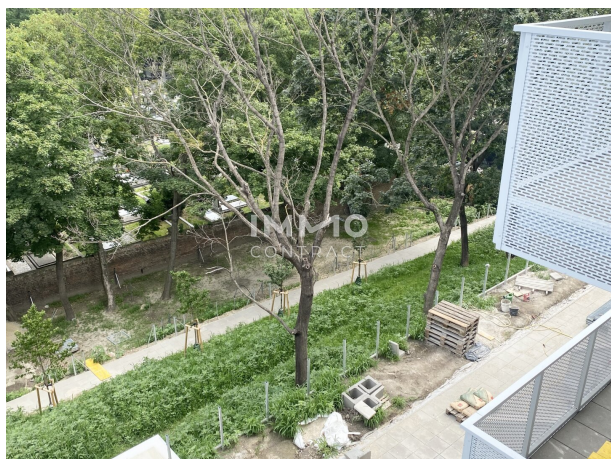
Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien















Wohnräume	44,05 m ²
Terrasse	7,51 m ²

Ausstattung gemäß
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen
Bade-wanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle
dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.
Spielplatz 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 die 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.

Anlegerhit! Interessanter Grundriss und U-Bahn Nähe! Hofruhelage ! Vom Vorraum mit Nische für eine Garderobe geht es in Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und WC. Inklusiv möblierter Küche! Das Wohnesszimmer ist gemütlich und orientiert auf die Terrasse mit Weitblick über die Bäume der Gartenebene.

Preis für Anleger 281.500,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 316.688,00 € (inkl. MwSt)

Diese Wohnung ist mit 1.1.2026 für 5 Jahre vermietet

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 kann zuzüglich erworben werden.

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