

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



Wohnesszimmer

Objektnummer: 1939/163464

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	102,21 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,58 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,56 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	580.600,00 €
Kaufpreis / m²:	5.448,06 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. Ust.

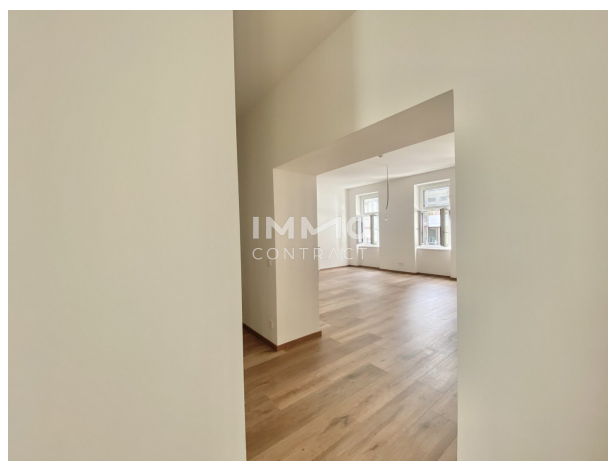
Ihr Ansprechpartner

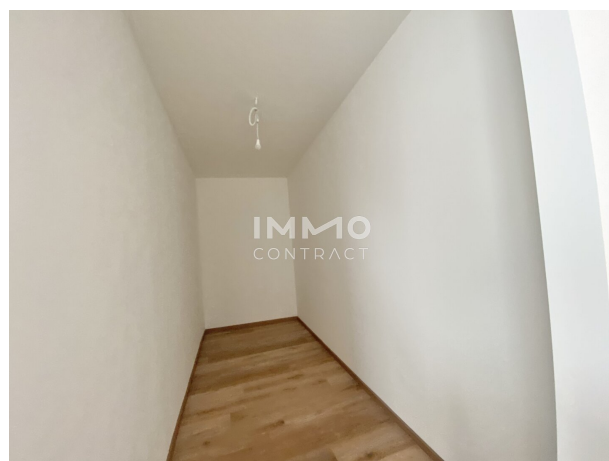


Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T + 43 50/450-567





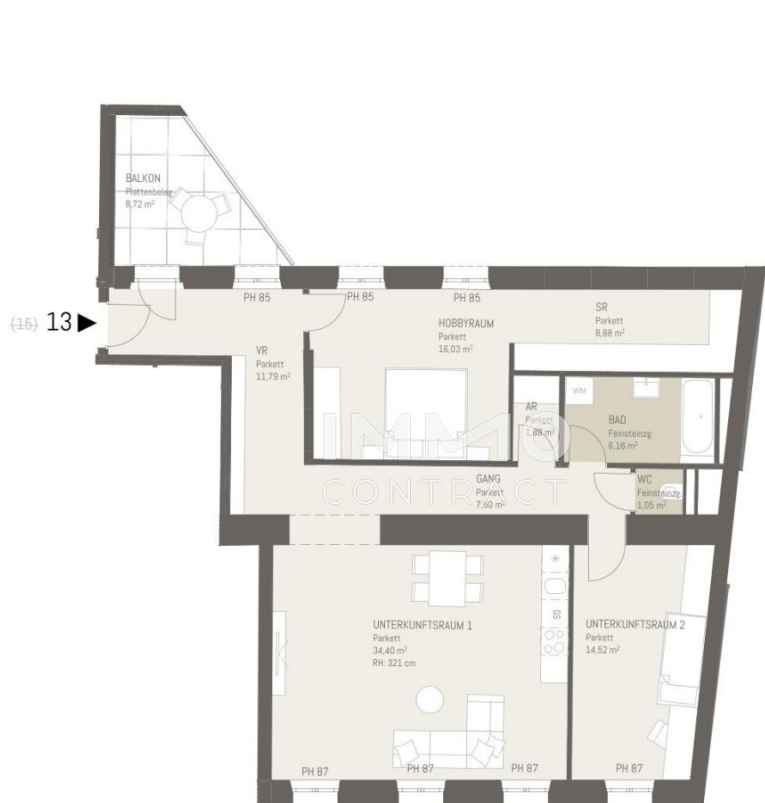






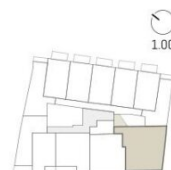






5m
2
1
0

Das Laurenz



TÜR13

Wohnräume 102.21 m²
Balkon 8.72 m²

Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Baubeschreibung, die Gegenstände, die der Wohnung gemäß
ausgenommen Badewanne, Waschbecken und WC - ist nicht
Betreiber des Gebäudes und sind als
Einrichtungsvorrichtung alle Gegenstände
haben - geistlichen Charakter, Spielplatz - und
Beförderung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Doppel-
und Sackfenster, sowie Innen- und Außen- und
Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgüter sind circa -
genügend in den 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 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.

Altbau Charme komplett kernsaniert! Vom Vorraum erreicht man die eigene Terrasse und kleine Gartenfläche - in der Gartenebene befindet sich ein 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 580.600,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 653.175,00 € (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.

ANLEGERTRAUM 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