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



Staging ATS

Objektnummer: 1939/163526

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	91,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	3
Garten:	9,37 m²
Keller:	3,12 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,74 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	519.200,00 €
Betriebskosten:	198,00 €
USt.:	19,80 €

Provisionsangabe:

3% zzgl. Ust.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Switalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.






Staging ATS



















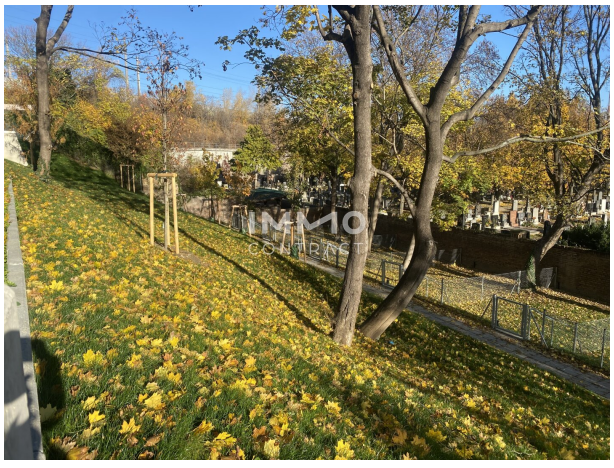


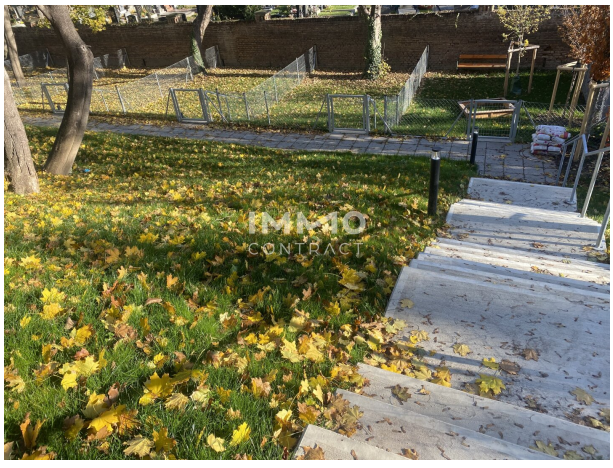




















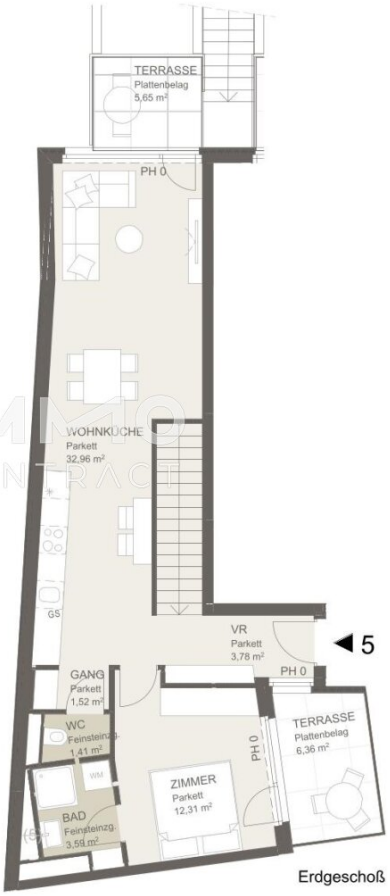




TOP5
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200



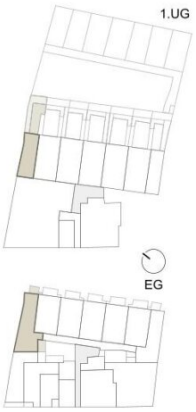
Untergeschoß



Erdgeschoß



Das Laurenz



TOP5

Wohnräume	91,31 m²
Loggia	4,28 m²
Terrasse	26,49 m²
Garten	9,37 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

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

Vereinbaren Sie sich bei Interesse einen Besichtigungstermin!

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 m² und verfügen über attraktive Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen die zum Verweilen einladen.

TRAUM TOWNHOUSE ! Vom Eingang geht es links in eines der Schlafzimmer oder Homeoffice mit eigenem Duschbad, Gäste WC und Terrasse in den Innenhof. Ein großzügiges Wohnesszimmer mit über 30m² und Terrasse über dem Garten blickt in die Bäume der Gartenebene. Eine Treppe führt von der Terrasse in den eigenen Garten. Zusätzlich befindet sich auf der anderen Seite der Gartenebene ein Spielplatz.

Auf der Gartenebene liegt auch das zweite Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit Badewanne und WC. Vor dem Schlafzimmer lädt eine weitere Terrasse zum Verweilen ein.

Preis für Anleger 519.200,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 584.100,00 € (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.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf 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