# Laurenzi am Fluss- Wohnen und Arbeiten mit Weitblick!



**Objektnummer: 95944**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Schwedenplatz |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 69,48 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 105,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,88 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 162,78 € |
| **USt.:** | 16,28 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien













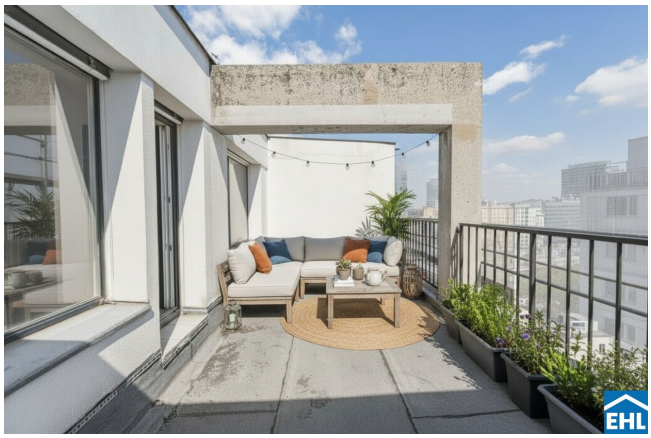




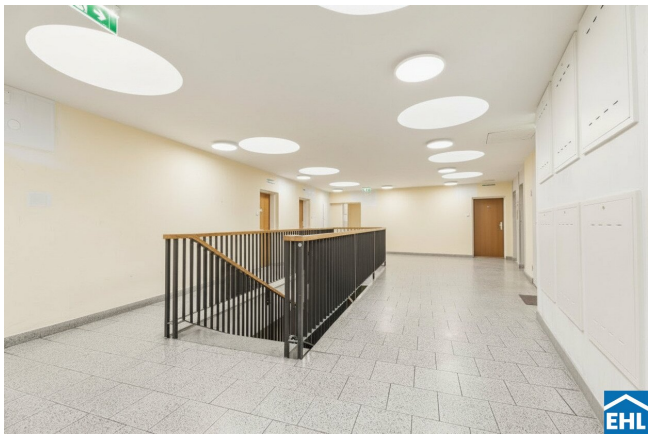


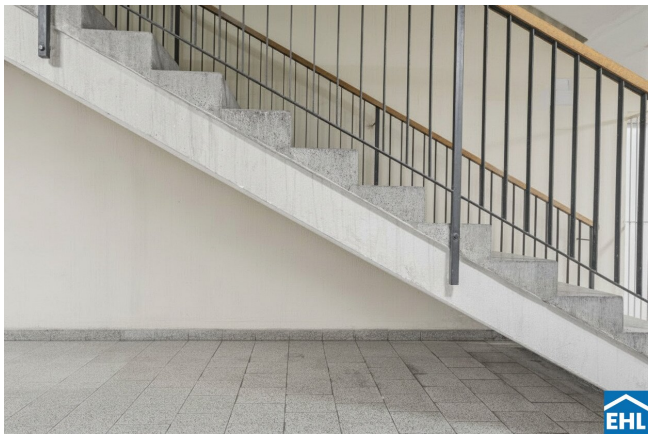


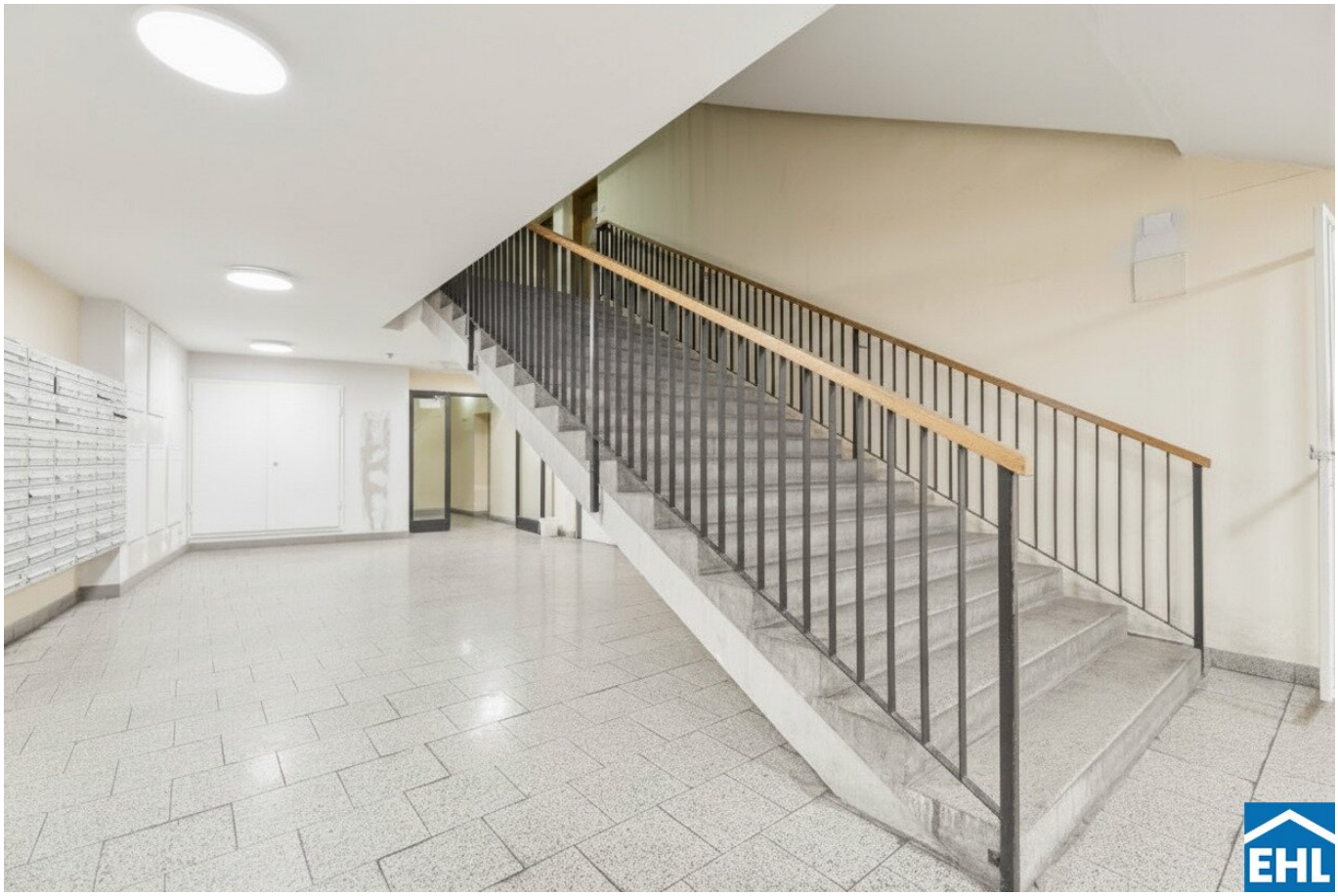


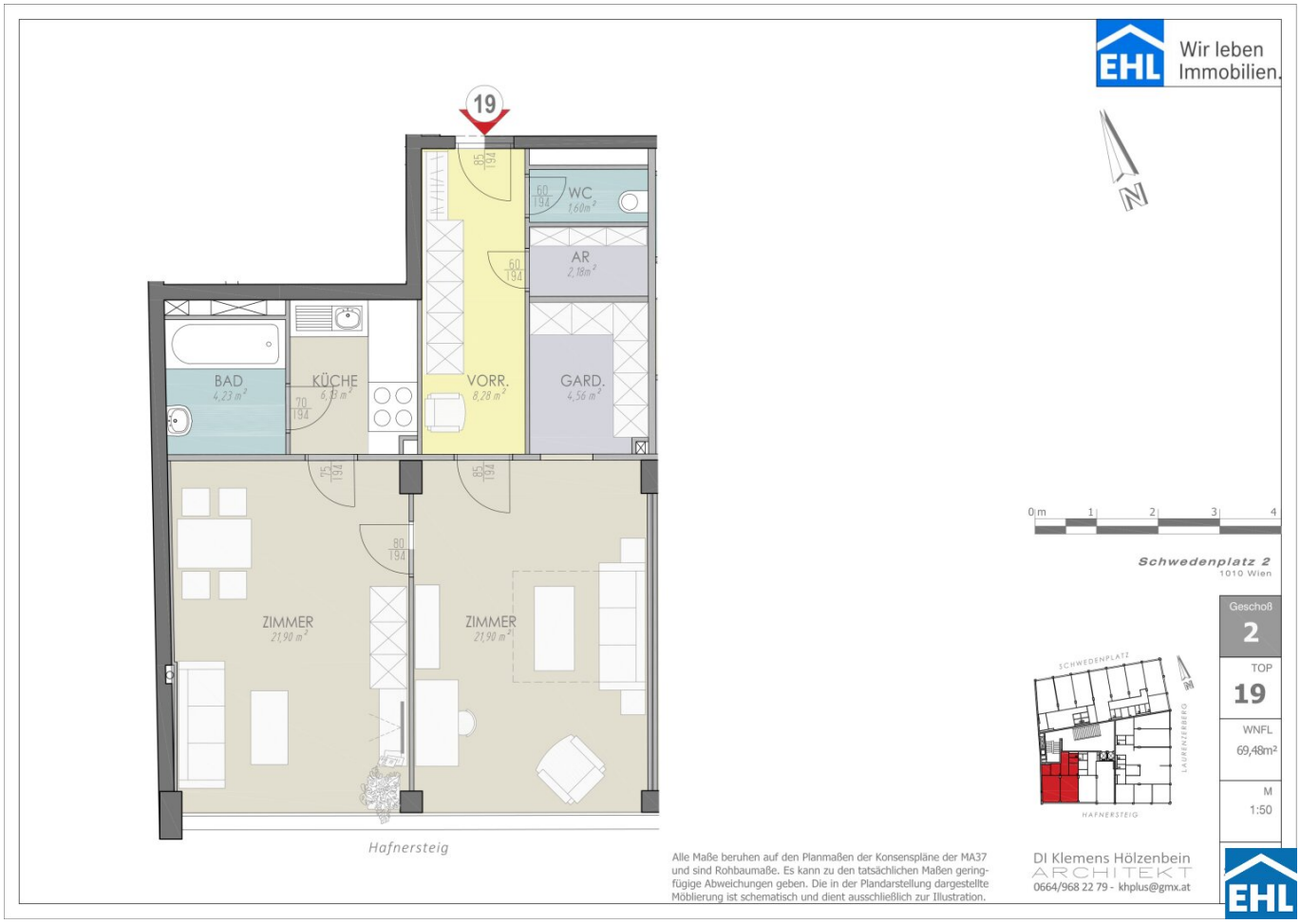











EHL
Wir leben Immobilien.
19
WC
1,60m²
AR
2,18m²
BAD
4,23 m²
KÜCHE
6,33 m²
VORR.
8,28 m²
GARD.
4,56 m²
ZIMMER
21,90 m²
ZIMMER
21,90 m²
Hafnersteig
0 m 1 2 3 4
Schwedenplatz 2
1010 Wien
Geschoß
2
TOP
19
WNFL
69,48m²
M
1:50
Alle Maße beruhen auf den Planmaßen der Konsenspläne der MA37 und sind Rohbaumaße. Es kann zu den tatsächlichen Maßen geringfügige Abweichungen geben. Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration.
DI Klemens Hölzenbein
ARCHITEKT
0664/968 22 79 - khplus@gmx.at
EHL

# Objektbeschreibung

**Laurenzi am Fluss- Wohnen und Arbeiten mit Weitblick!**

Mitten im Herzen Wiens, mit Blick auf den Donaukanal, erwartet Sie ein Wohn- und Bürobau, in welchem 39 Einheiten angeboten werden. Nur wenige Minuten vom Stephansdom entfernt, genießen Sie hier das pulsierende Stadtleben gleichzeitig teilweise mit Blickrichtung Donaukanal.

Die nach Norden, Osten und Süden ausgerichteten Einheiten überzeugen durch lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Tageszeit. Großzügige Fensterflächen sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern eröffnen auch beeindruckende Ausblicke – ein echtes Highlight.

Dank der innovativen Skelettbauweise profitieren Sie von einer außergewöhnlich flexiblen Grundrissgestaltung. Ob kompakte Stadtwohnung für Singles, stilvolles zu Hause für Pärchen oder großzügiger Zweitwohnsitz – hier lässt sich Ihr persönlicher Wohntraum individuell verwirklichen.

Die angebotenen Wohnungen befinden sich in unterschiedlichem Zustand und bieten somit vielfältige Möglichkeiten. Ein Teil der Einheiten ist bereits in gutem Zustand und erfordert lediglich kleinere Maßnahmen wie einen frischen Anstrich. Andere Wohnungen hingegen weisen einen umfassenderen Sanierungsbedarf auf und bieten die Chance, diese nach eigenen Vorstellungen komplett neu zu gestalten. Teilweise sind bereits Küchen vorhanden, während andere Einheiten lediglich die Anschlüsse dafür vorweisen. Dadurch ergibt sich ein flexibles Angebot für unterschiedliche Ansprüche.

Die Fassade wird thermisch erneuert, das Stiegenhaus sowie das Entrée werden hochwertig gestaltet und vermitteln bereits beim Ankommen ein stilvolles Ambiente. Zusätzlich sorgt eine zentrale Klimavorbereitung bis vor jede Einheit für angenehmen Wohnkomfort – auch an warmen Tagen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hauseigene Garage, die Ihnen in dieser zentralen Lage maximalen Komfort bietet.

Das Projekt:

- 39 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Flexible Raumaufteilung möglich

- EG + 8 Geschoße
- Teilweise Terrassen im DG-Geschoß
- Direkte Lage an der U-Bahnlinie (U1 und U4)
- Perfekte Infrastruktur
- 5 Gehminuten zum Stephansplatz
- Hauseigene Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen (EUR 70.000.--99.000.-)

Lage:

Die hervorragende Infrastruktur rund um den Schwedenplatz, vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie optimale öffentliche Verkehrsanbindungen machen diesen Standort besonders lebenswert – ideal für alle, die das urbane Leben lieben.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinie: U1, U4
- Straßenbahn: 1, 2

Beziehbar nach Vereinbarung

3% Kundenprovision

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.