# Laurenzi am Fluss



## Objektnummer: 96752

## 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:** | 69,12 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 81,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,51 |
| **Kaufpreis:** | 549.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 146,96 € |
| **USt.:** | 14,70 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

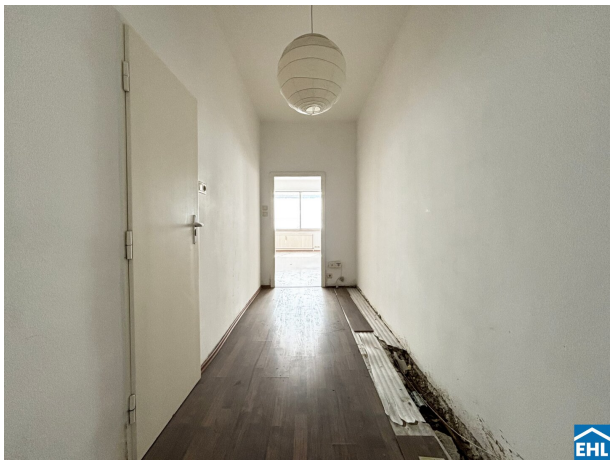
# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien











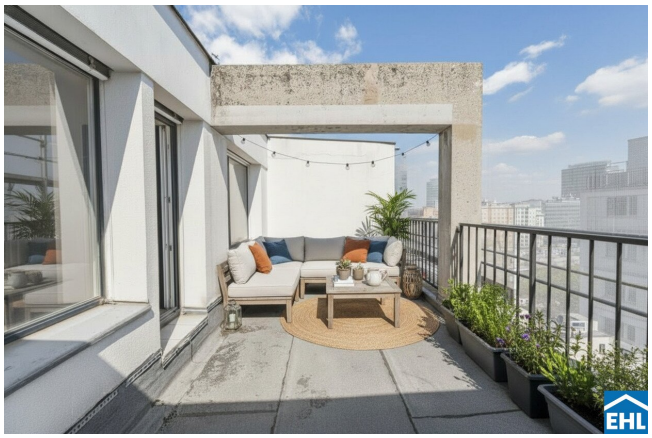




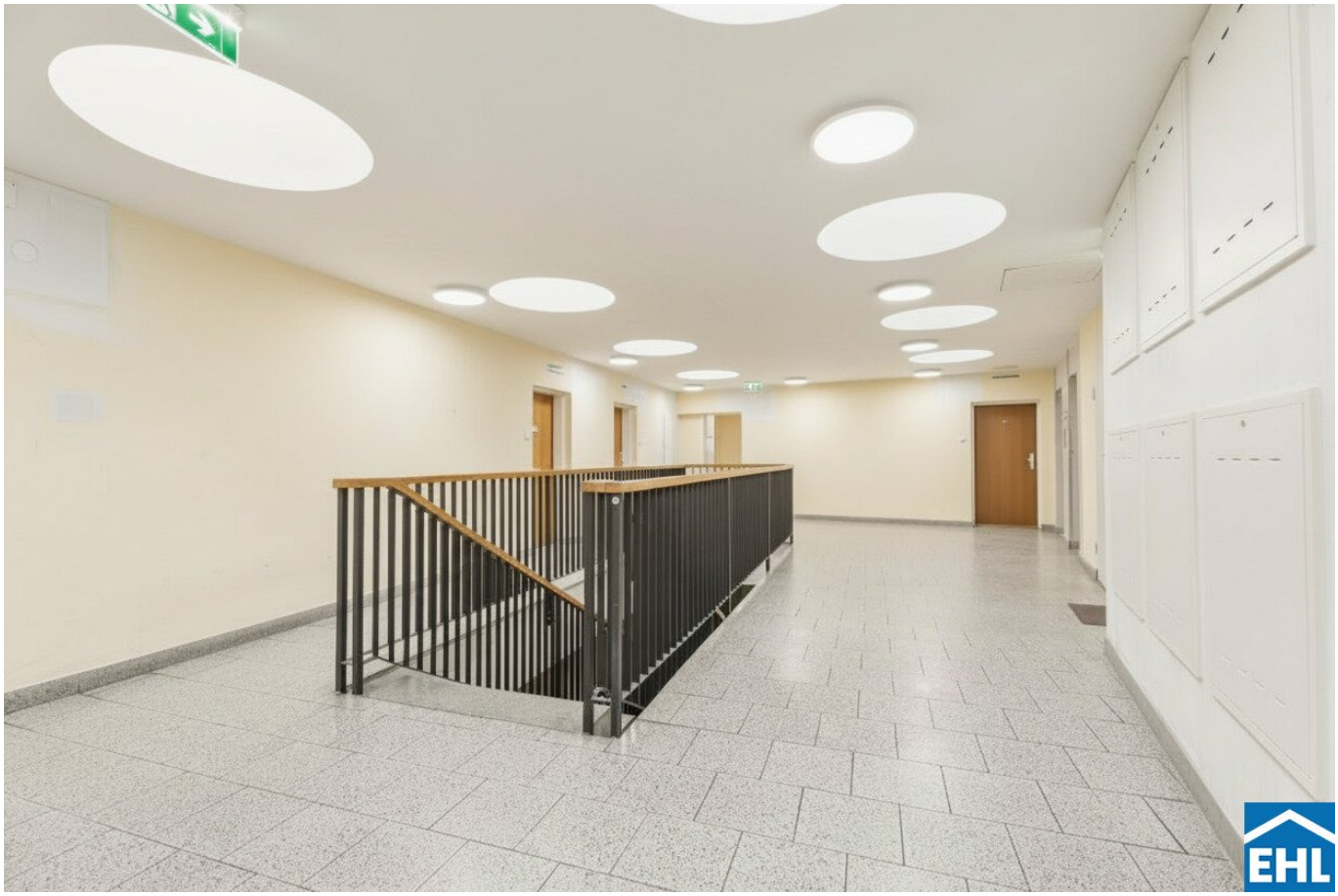


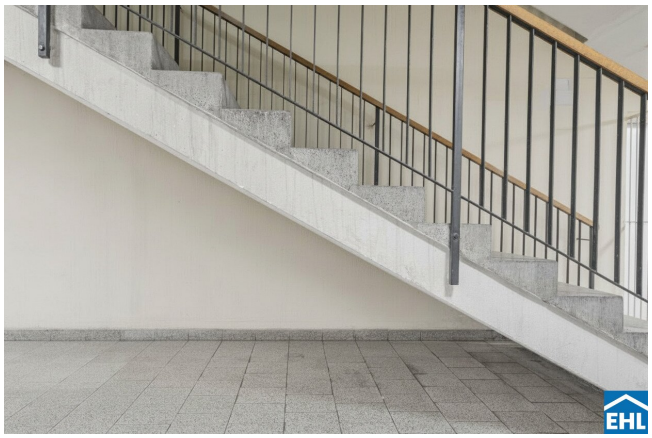


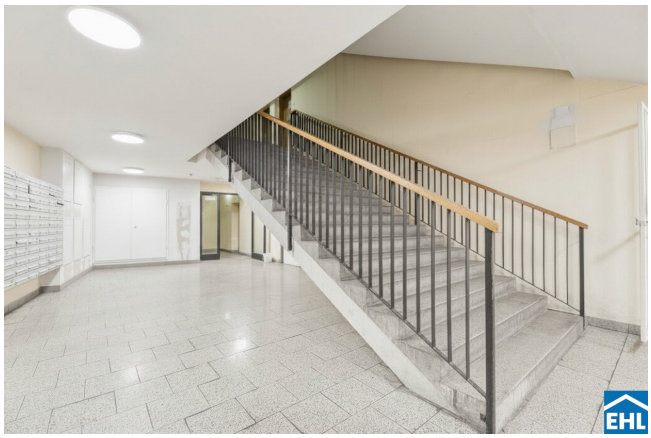


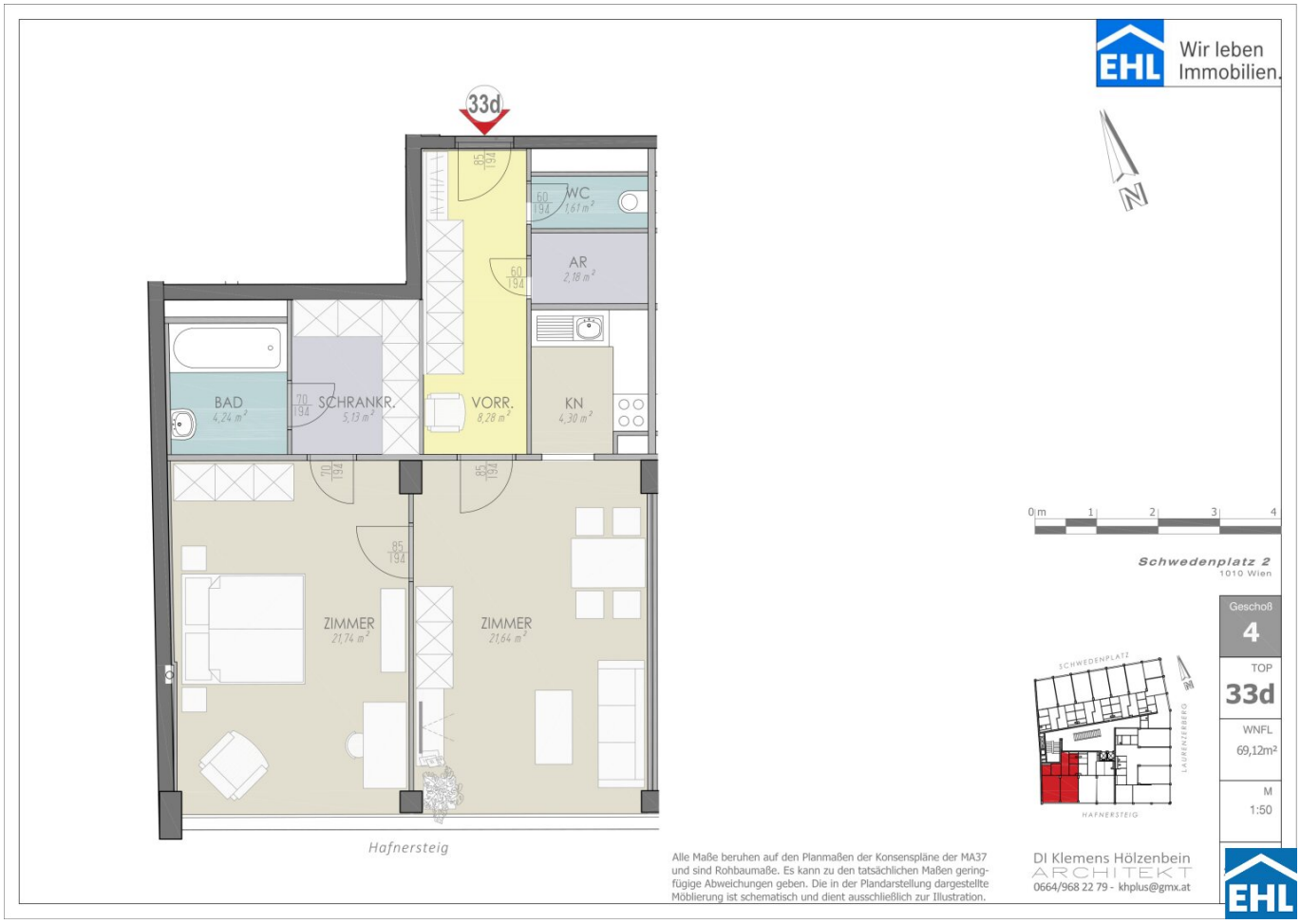











EHL
Wir leben Immobilien.
33d
WC
1,61 m²
AR
2,18 m²
BAD
4,24 m²
SCHRANKR.
5,13 m²
VORR.
8,28 m²
KN
4,30 m²
ZIMMER
21,74 m²
ZIMMER
21,64 m²
Hafnersteig
0 m 1 2 3 4
Schwedenplatz 2
1010 Wien
Geschoß
4
TOP
33d
WNFL
69,12m²
M
1:50
SCHWEDENPLATZ
LAURENZERBERG
HAFNERSTEIG
Alle Maße beruhen auf den Planmaßen 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**

Prime Investment im Herzen Wiens – Wertstabilität trifft Entwicklungspotenzial

Sie suchen eine seltene Gelegenheit, in eine der besten Lagen Wiens zu investieren – mit sofortigen Erträgen und gleichzeitigem Entwicklungsspielraum? Nur wenige Schritte vom Stephansplatz entfernt, direkt am Donaukanal gelegen, vereint dieses Projekt genau jene Faktoren, die ein nachhaltiges Immobilieninvestment ausmachen: Lage. Substanz. Flexibilität. Zukunftspotenzial.

**Investmentprofil – Zwei Strategien, ein Objekt**

Dieses Projekt spricht gezielt Investoren an, die strategisch denken und mehrere Optionen gleichzeitig nutzen möchten:

Bestand mit Perspektive

Ein Teil der Einheiten ist unbefristet vermietet und generiert stabile laufende Einnahmen.

Diese Tops bieten insbesondere eines, langfristiges Wertsteigerungspotenzial in absoluter Innenstadtlage

Value-Add durch Sanierung

Parallel dazu stehen bestandsfreie sowie sanierungsbedürftige Einheiten zur Verfügung.

- Individuelle Neugestaltung möglich
- Optimierung von Grundrissen dank Skelettbauweise
- Wertsteigerung durch gezielte Aufwertung

**Das Projekt im Überblick**

- 39 Wohn- und Gewerbeeinheiten

- Erdgeschoß sowie 8 Obergeschoße
- Teilweise mit Dachterrassen ausgestattet
- Tiefgarage im Haus verfügbar

**Die Ausstattung**

- Heizung: Fernwärme
- Einbau von 3-Scheiben Isolierglas Kunststoff-Fenster mit Alu-Deckschalen
- Außenjalousien
- Sanierung der Fassade
- Die Tops weisen unterschiedliche Zustände auf (vermietet / leer / sanierungsbedürftig)

**Die Lage**

Diese Liegenschaft ist besonders attraktiv für ein internationales Publikum als auch für Stadtliebhaber. Die hervorragende Infrastruktur rund um den Schwedenplatz, vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie für internationales Publikum ist die Anbindung an den Flughaben, 1 Station mit der U-Bahn und schneller Umstieg zum CAT (City Airport Train), ein absolutes Highlight.

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 260.000, - bis EUR 1.395.000, - netto zzgl. 20% USt.

**3% Kundenprovision**

**Fertigstellung:** Das Projekt befindet sich in laufender Sanierung der Allgemeinflächen, die bis Ende 2027 fertiggestellt werden. Vermietete Einheiten werden inklusive bestehender Mietverhältnisse übernommen. Leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Tops ermöglichen individuelle Entwicklung und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.

*Die angebotenen Vorsorgewohnungen können ausschließlich zum Bruttokaufpreis für Eigennutzer erworben werden. Ein Ankauf zu einem Vorsorgekaufpreis netto mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen. Für weiterführende Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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.