

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



Wohnzimmer oder Schlafzimmer 3

Objektnummer: 1939/163706

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	74,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,81 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	416.300,00 €
Kaufpreis / m²:	5.590,92 €
Provisionsangabe:	
3% zzgl. Ust.	

Ihr Ansprechpartner



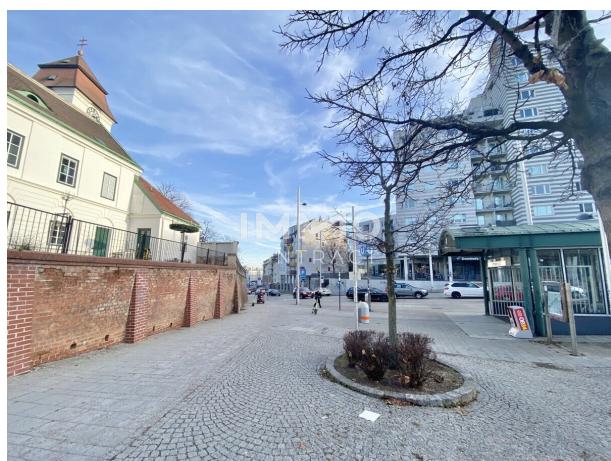
Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

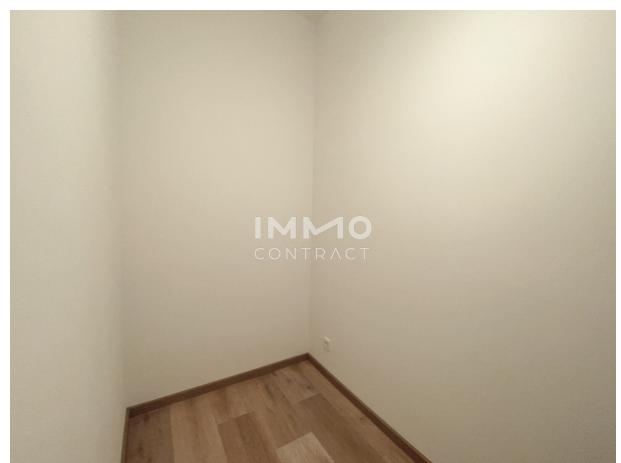
T + 43 50/450-567
H +43 676 841 420 567





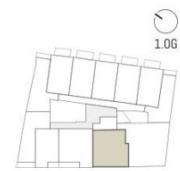






Das Laurenz

5m
2
1
0



TÜR12
Wohnräume 74,46 m²

Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Bodenbeschreibung: die dargestellte Ausstattung parallel ausgenommen. Badezimmer, Waschraum und WC ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und steht als Ausstattungsoption bereit. Alle dargestellten Möbelstücke haben symbolhaften Charakter. Sitzplätze und Sitzgestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druckänderungen vorbehalten. Die Wohnungsprofile sind circa Angaben und können sich durch die Detaillierung des Kaufvertrag ändern. Möglicherlich 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 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.

Altbau Charme komplett kernsaniert! Vom Vorraum erreicht man Bad, WC und das Wohnesszimmer mit Küche in eigener Nische und großzügigem Abstellraum/Speis. Vom Wohnesszimmer begeht man getrennt beide Schlafzimmer. Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz.

Preis für Anleger 416.300,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 468.338,00 € (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