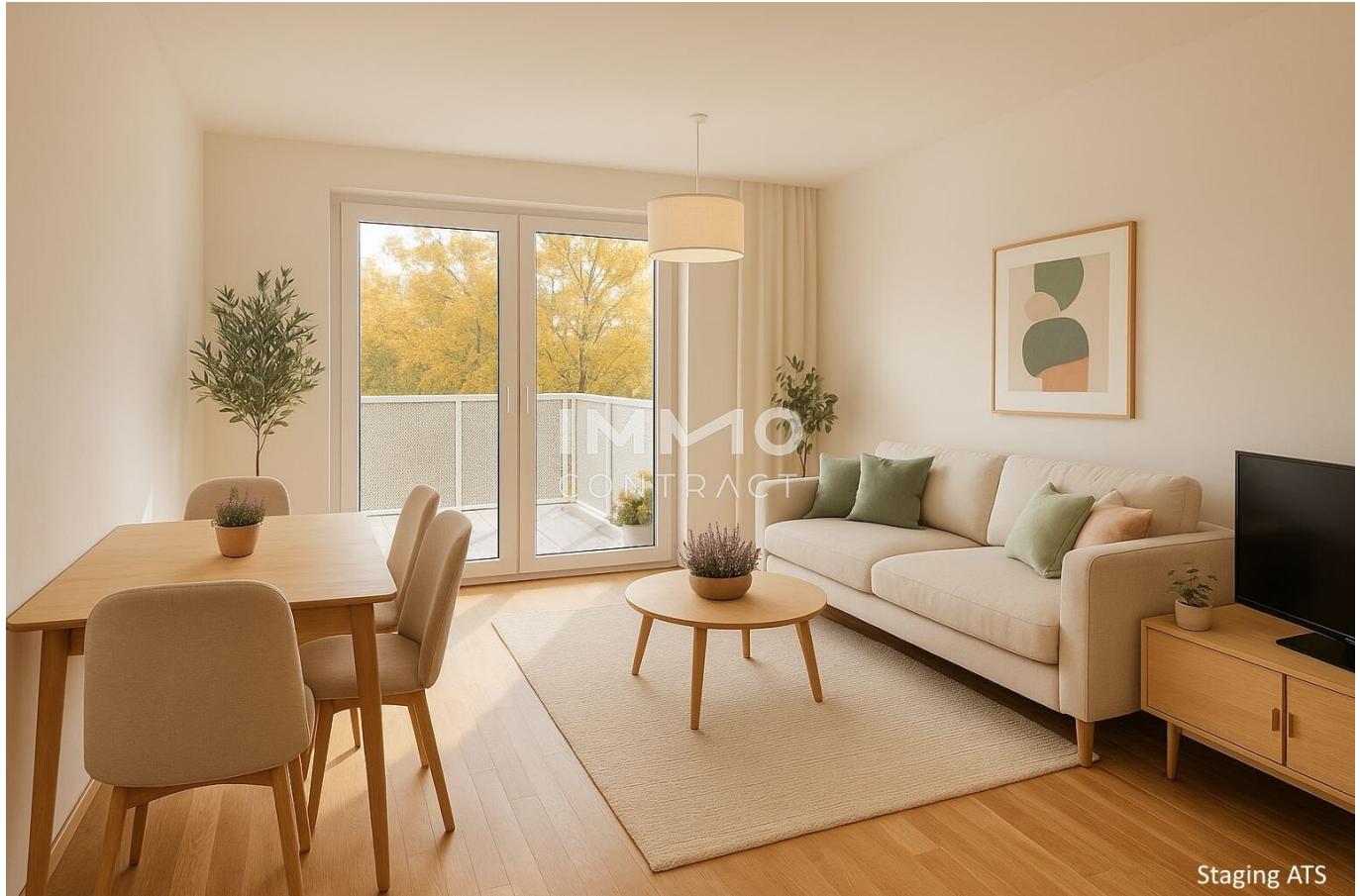


**= DAS LAURENZ = Ab sofort Einziehen -4 Zimmer  
Gartenwohnung + 2 Bäder - 3 bedroom apartment+garden**



Staging ATS

**Objektnummer: 1939/163504**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	108,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,17 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	747.788,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

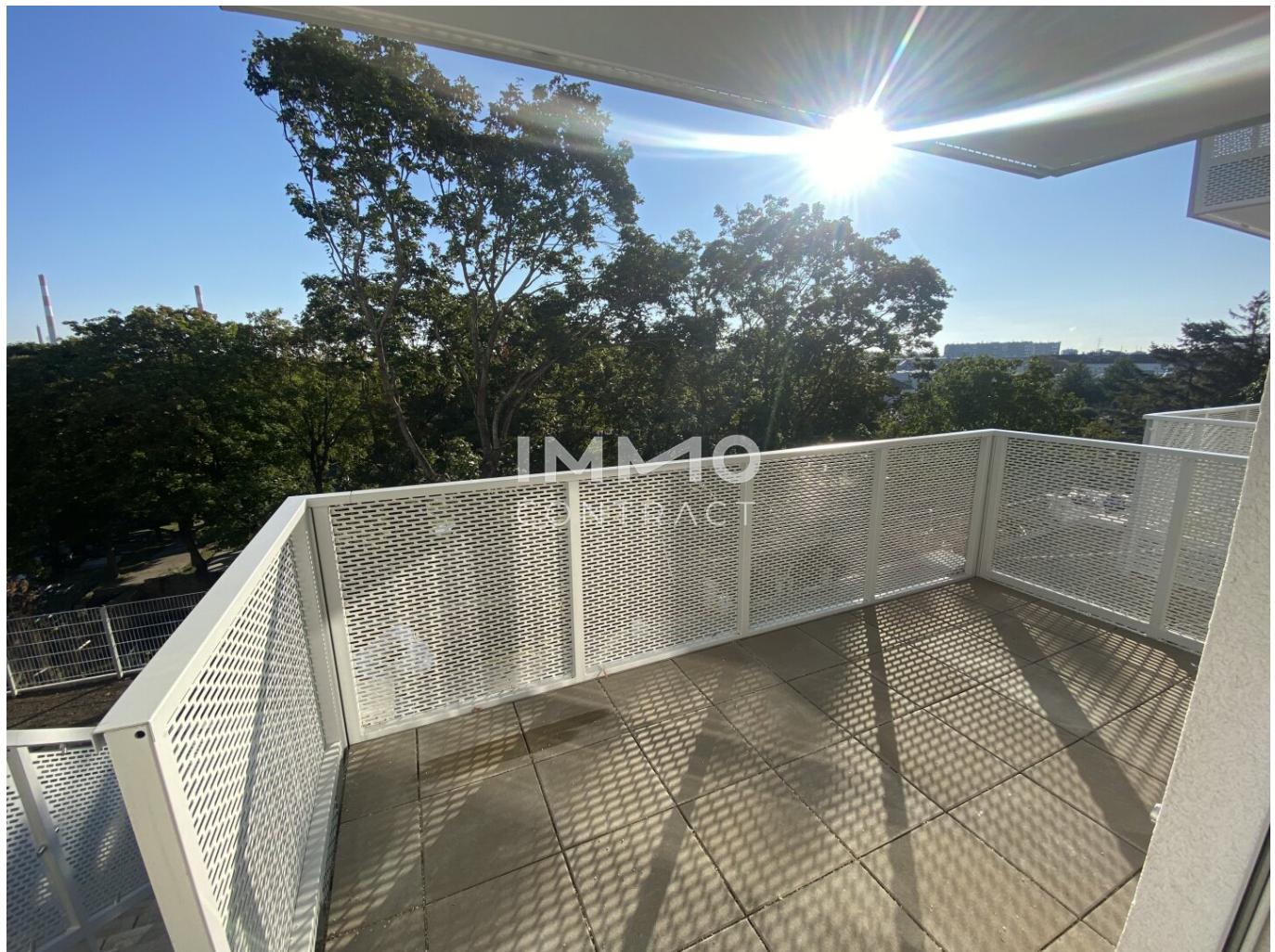
3% zzgl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc**

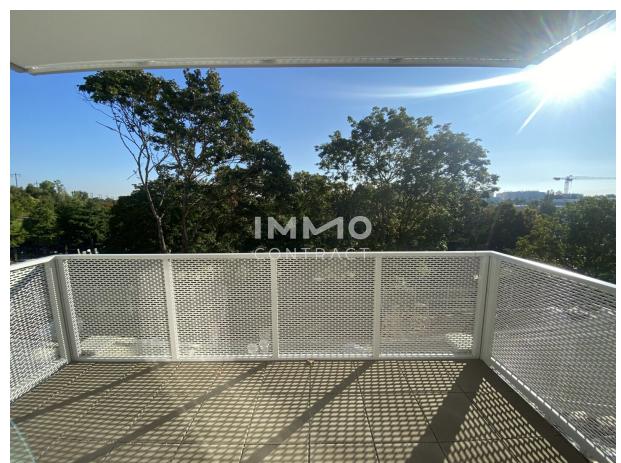
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



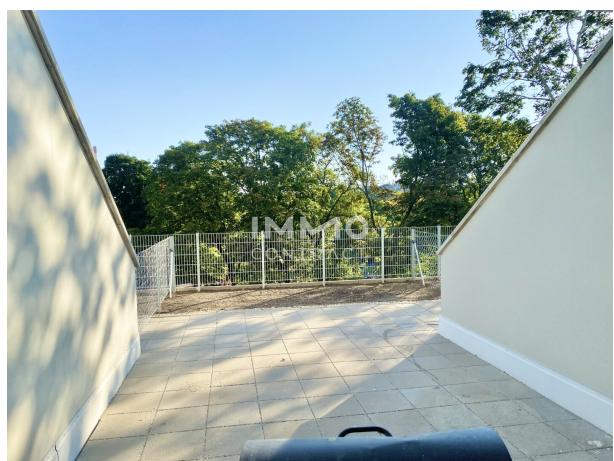




Staging ATS









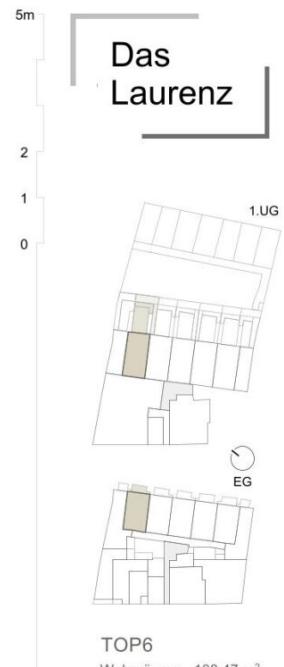


IMMO  
CONTRACT

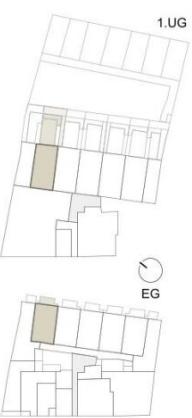








**Das Laurenz**



**TOP6**

Wohnräume	108,47 m <sup>2</sup>
Loggia	7,70 m <sup>2</sup>
Terrasse	31,24 m <sup>2</sup>
Garten	12,17 m <sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß  
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen  
Bade-warne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs. Die dargestellten Möbel sind als Beispiele für die  
dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.  
Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht  
enthalten. Der Käufer ist auf die tatsächliche Ausführung sowie  
technische Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind  
Circa - Angaben und können sich durch die Detailstatung  
gegenfügig ändern. Maßgeblich 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 m<sup>2</sup> und verfügen über attraktive Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen die zum Verweilen einladen.

TRAUM TOWNHOUSE ! Vom Eingang geht es vom Vorraum mit Gäste WC in ein gemütliches Wohnesszimmer mit Terrasse die über den eigenen Garten und in die Bäume der Gartenebene blickt . Ein Schlafzimmer mit Duschbad ist auch auf diese Terrasse orientiert. Eine Treppe führt von der Terrasse in den eigenen Garten. Zusätzlich befindet sich auf der anderen Seite der Gartenebene ein Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz. Auf der Gartenebene liegen auch das zweite und dritte Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit Badewanne und separatem WC. Vor den Schlafzimmern lädt eine weitere Terrasse zum Verweilen ein.

Preis für Anleger 688.000,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 774.000,00 € (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.

## **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