

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



IMG_6843

Objektnummer: 1939/163575

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	95,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	5,90 m ²
Keller:	4,49 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	528.700,00 €
Kaufpreis / m²:	5.094,43 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. Ust.

Ihr Ansprechpartner

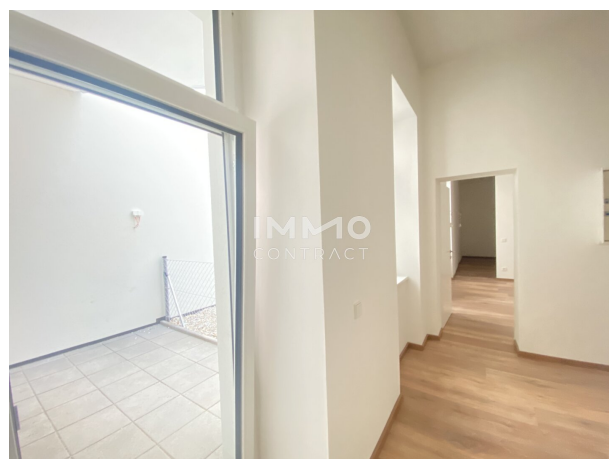
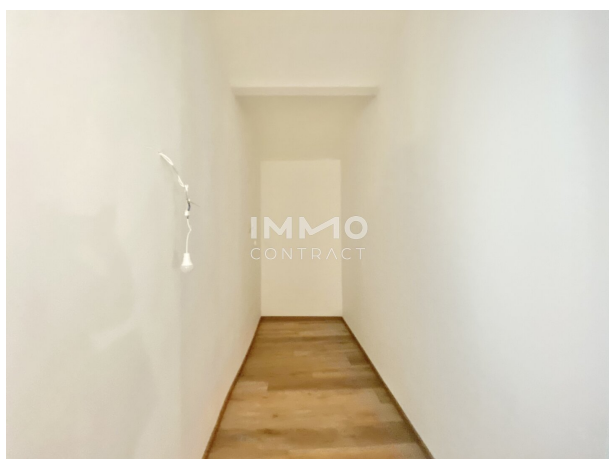


Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

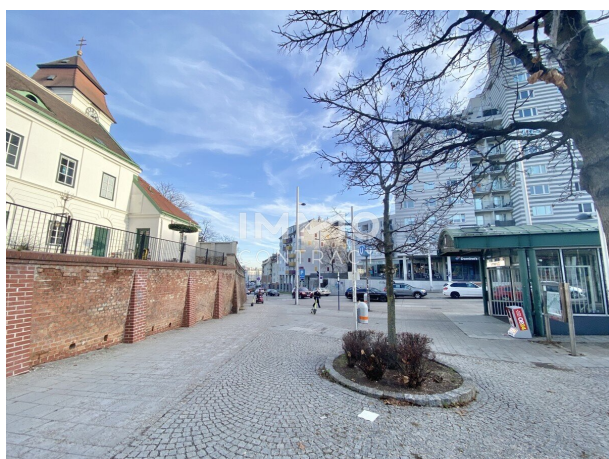
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien















5m
2
1
0

Das Laurenz



EG

TÜR2

Wohnräume	95,55 m ²
Terrasse	16,45 m ²
Garten	5,90 m ²

Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Baubeschreibung, die Gegenstände, die Ausstattung gemäß
ausgenommen Badewanne, Waschbecken und WC - ist nicht
Betreiber des Liegenschafts und dient als
Einrichtungseinrichtung. Alle Gegenstände
haben einheitlichen Charakter. Spielplatz- und
Garteneinrichtung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Doppel-
und Scharfen, sowie Interier und Scharfen mögliche
Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgüter sind circa -
Angaben und können sich durch die Darstellung
geringfügig ändern. Maßstab 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 diese lebenswerte 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.

Vom Vorraum erreicht man die eigene Terrasse und kleine Gartenfläche - Gemeinschaftsgarten und Spielplatz.

Ein großer Raum ist auf die private Freifläche orientiert und bietet mit einem großen begehbarem Schrank viel Komfort.

Vom Gang werden Abstellraum, WC, Bad, Schlafzimmer und Wohnesszimmer erschlossen. Das Wohnesszimmer bietet mit über 30m² viel Platz.

Preis für Anleger 528.700,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 594.788,00 € (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.

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