

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



Zimmer 2

Objektnummer: 1939/163516

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	70,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	375.700,00 €
Kaufpreis / m²:	5.296,02 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. Ust.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

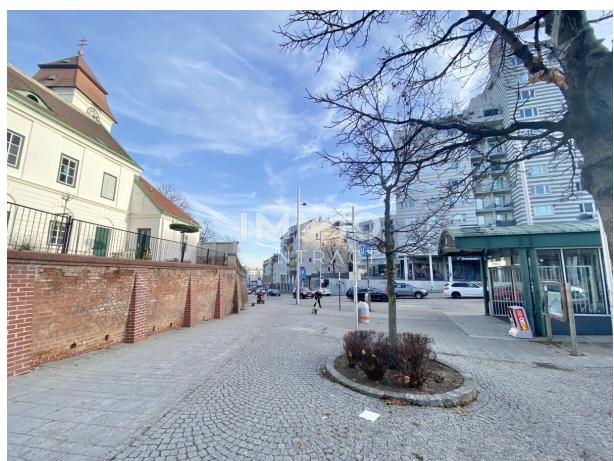
T + 43 50/450-567







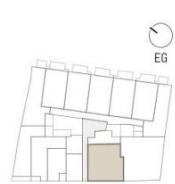






DAS LAURENZ

5m
2
1
0



TÜR1
Wohnräume 70,94 m²

Maßstab 1:100
Stand 15.09.2025

Ausstattung parallel
Bodenbeschreibung: die dargestellte
ausgebaute Bodenfläche, Waschraum und
Bestandteil des Lieferangebots und steht als
Ausstattungsbeschreibung. Alle Ausstattungen
haben zufriedenstellende Charakter, Sitzplätze und
Gärten gestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck
Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsprofile sind circa
Angaben und können sich durch die Detaillierung
Abweichen. Möglicherweise 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 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 375.200,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 422.100,00 € (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.

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