

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



Zimmer 2

**Objektnummer: 1939/163516**

**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>Wohnfläche:</b>	70,94 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,41 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,56 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	375.700,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	5.296,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





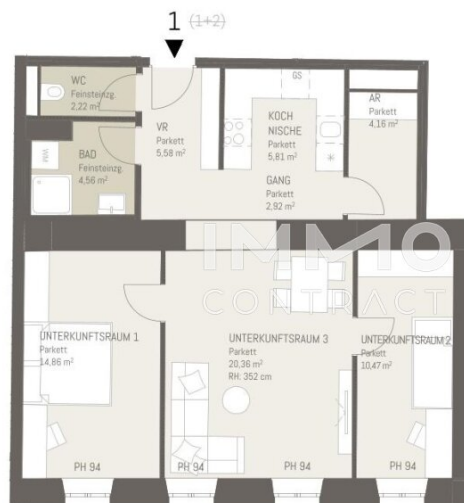








5m  
2  
1  
0



TÜR1  
Wohnräume 70,94 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
Stand 15.09.2025

Beschreibung:	die dargestellte	Ausstattung gemäß
ausgewiesenen Bauweise,	Küche und WC	Möblierung
Bestandteil des Lieferumfangs und dient als		
Einrichtungsbildung aller dargestellten Gegenstände		
haben symbolischen Charakter. Spielplatz und		
Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck-		
und Zeichnungen, sowie interner und baulich bedingte		
Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa -		
Angaben und können sich durch die Detailplanung		
erheflich ändern. 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 liebevolle 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.

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