

**MIETANGEBOT ANGENOMMEN - TOWNHOUSE - 4 Zimmer
Wohnung mit Terrasse und Garten U3 Erstbezug**



Staging ATS

Objektnummer: 1939/215039

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	108,44 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	10,14 m ²
Keller:	3,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.251,70 €
Kaltmiete (netto)	1.801,00 €
Kaltmiete	2.047,00 €
Betriebskosten:	246,00 €
USt.:	204,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

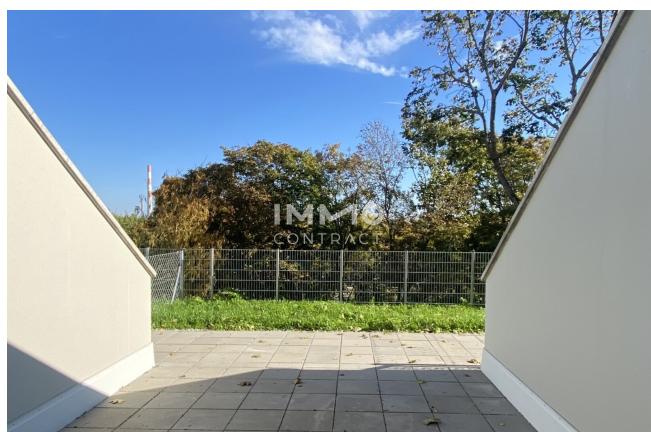
Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc



IMMO
CONTRACT

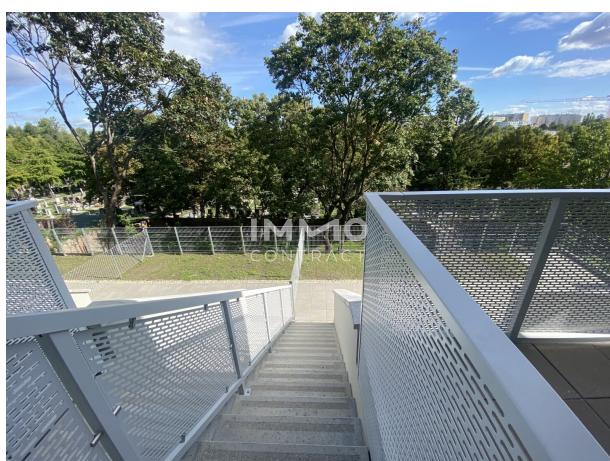
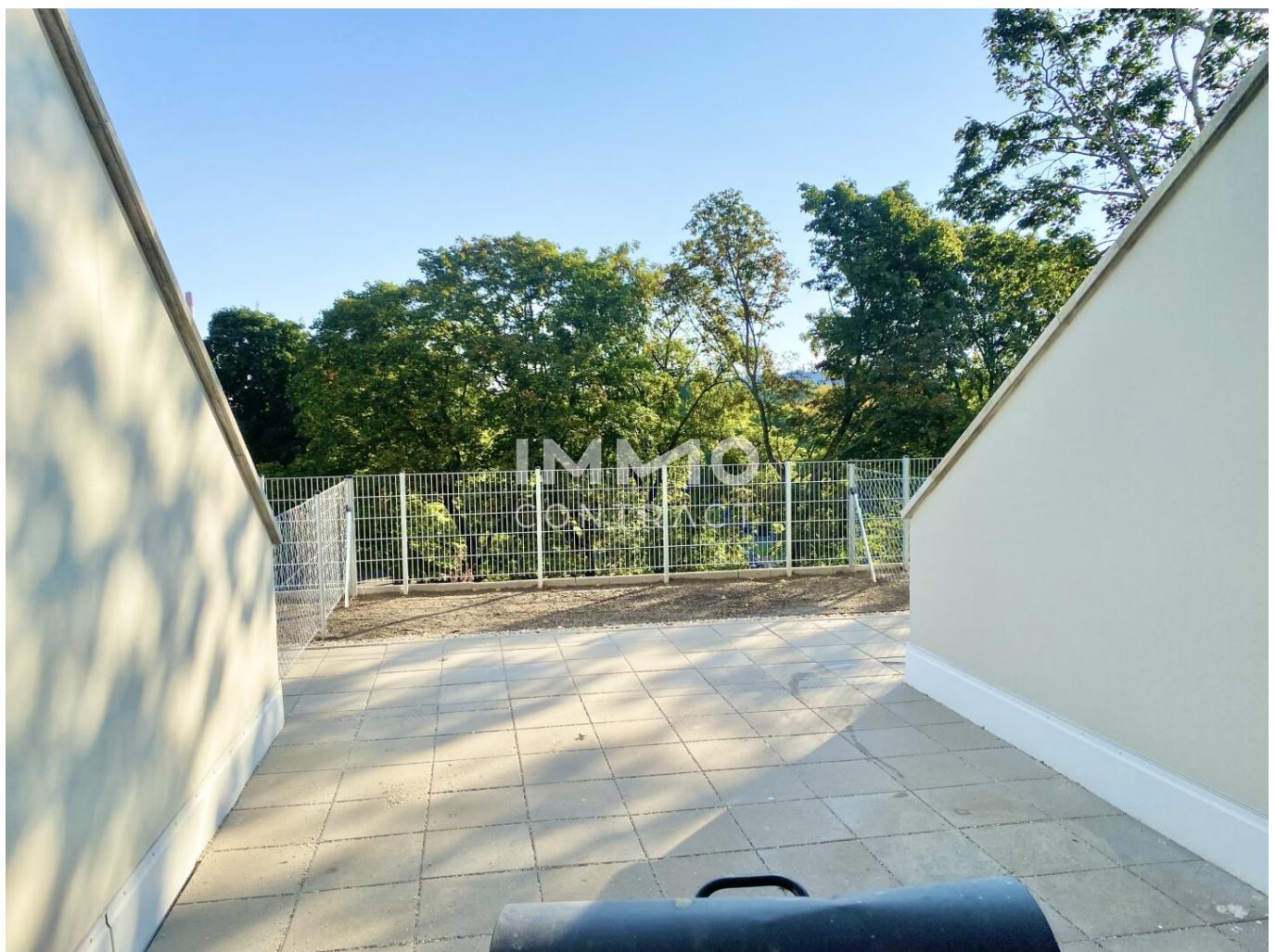






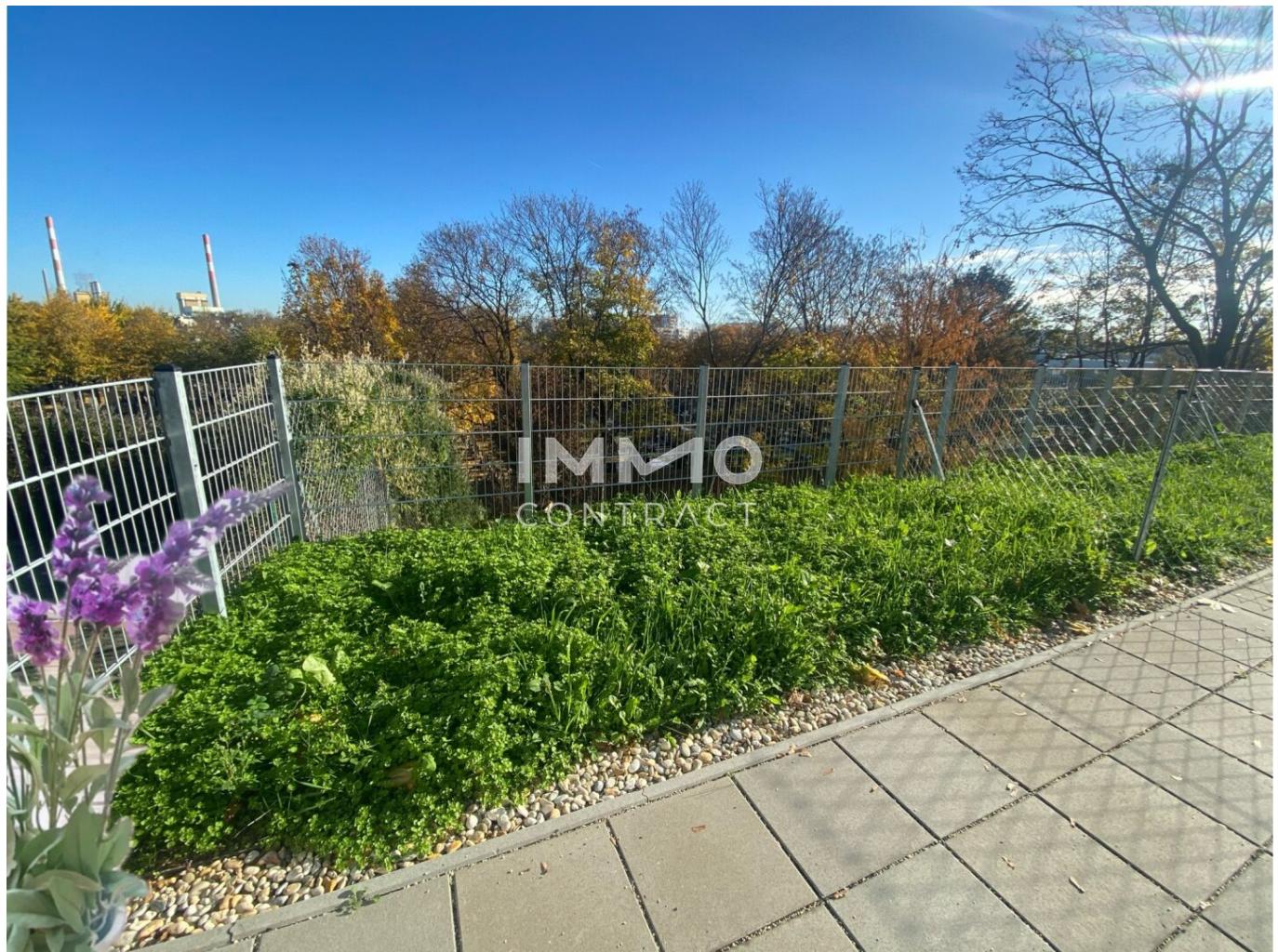


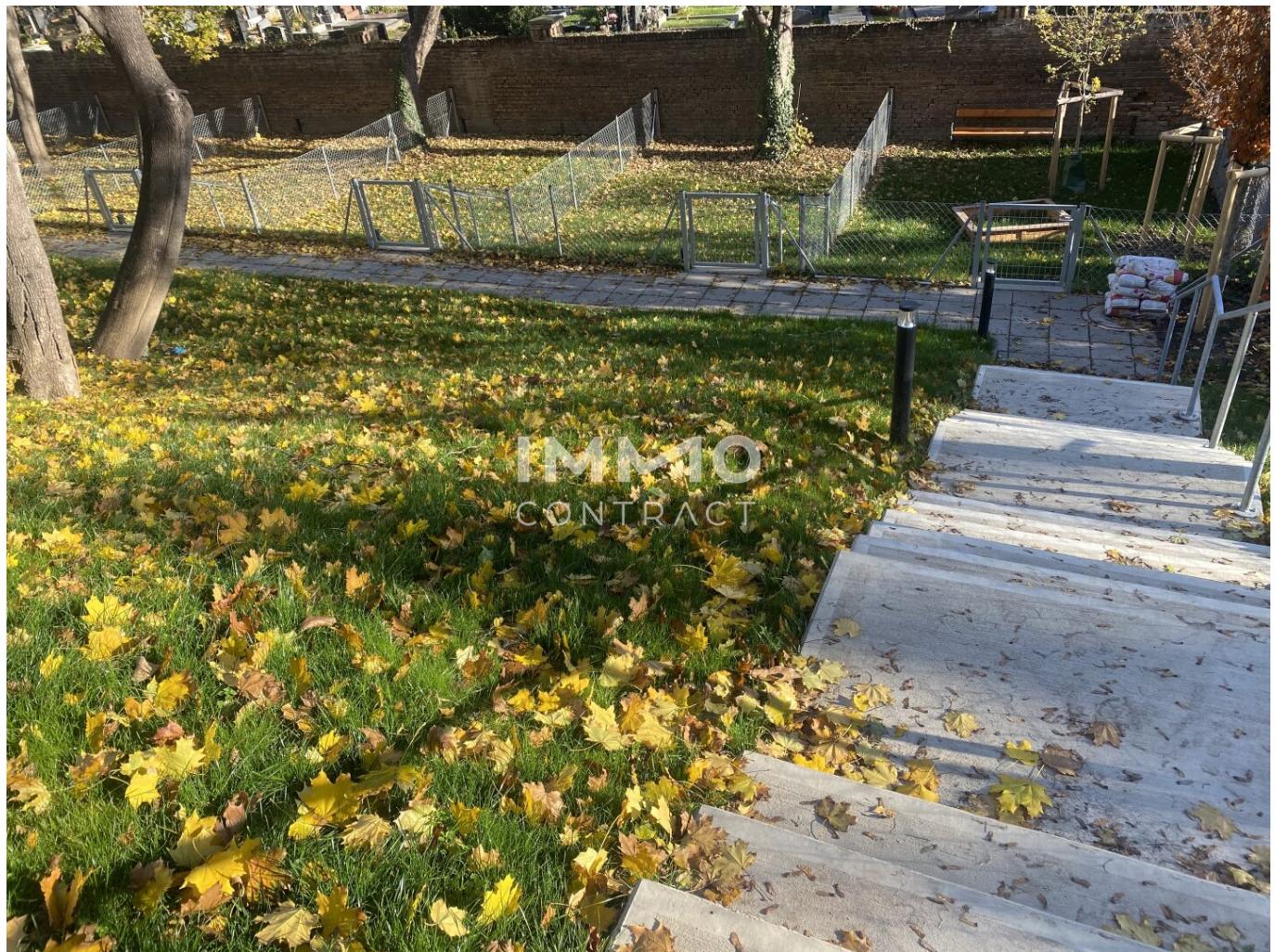














TOP 7
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200

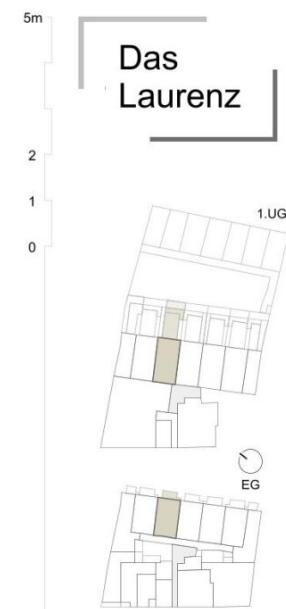


Untergeschoß



7

Erdgeschoß



Das Laurenz

TOP7

Wohnräume	108,90 m ²
Loggia	7,70 m ²
Terrasse	29,36 m ²
Garten	10,14 m ²

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 möglichen Kosten für technische
Änderungen vorbereitet. Die Wohnungsgrößen sind
Circa - Angaben und können sich durch die Detailstatung
gegenfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Einbahnstraße, nur wenige Gehminuten von der Station Simmering (U3, diverse Straßenbahnenlinien, Busse und Zugverbindungen) entfernt, befindet sich eine moderne Wohnhausanlage mit insgesamt 46 Apartments. Die Wohnflächen reichen von ca. 44 m² bis 110 m² und verfügen über attraktive Freiflächen wie Gärten, Balkone oder Terrassen, die zum Entspannen einladen. Eine hauseigene Tiefgarage mit 30 Stellplätzen rundet das Angebot ab.

Das Projekt im Überblick

- Wohnfläche von 44 m² bis 110 m²
- 2 bis 4 Zimmer
- Besondere Ausstattung mit hochwertigen Materialien und neuester Technik
- Erdgeschosswohnungen mit eigenem Garten
- Gemeinschaftsgarten
- Tiefgaragenplätze verfügbar

Ausstattungshighlights

- Echtholz-Parkett
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- PV-Anlage am Dach für die Allgemeinbereiche
- Hochwertige Sanitärausstattung
- 3-Scheiben-Verglasung
- Außenjalousien (Raffstores) lt. Verkaufsplan
- Vollausgestattete Einbauküche
- Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet
- Tiefgarage mit 30 Stellplätzen

Lage

Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage unmittelbar bei der Station Simmering macht dieses Projekt besonders attraktiv. Den Verkehrsknotenpunkt Landstraße Wien Mitte erreicht man mit der praktischen U3 in nur zehn Fahr Minuten und den Stephansplatz, das Herzstück der Wiener City in 12 Fahr Minuten. Profitieren Sie weiters von zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien, die die gewünschten Destinationen schnell erreichbar machen. Mit der Schnellbahn bzw. Regionalzügen sind Sie in ca. 5 min. am Hauptbahnhof und auch große Teile des 22.

Bezirks sind durch die ÖBB gut angebunden. Die gewünschten Stadtausfahrten sind aufgrund der in der Nähe befindlichen Auffahrten zur A 4 und A 23 rasch gefunden. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergarten & Schule sind nur einen Katzensprung entfernt. Nette Cafés und Restaurants auf der Simmeringer Hauptstraße laden zum Verweilen ein – Erholung im Trubel der pulsierenden Stadt findet man in zahlreichen Parks in der Umgebung sowie dem beliebten Naherholungsgebiet Böhmisches Prater sowie Löwygrube. Eine Lage, die sowohl für Singles, Paare und Familien jede Menge Komfort und Mehrwert bietet!

Fotos von ©Consulting Company & IC

Disclaimer:

Die dargestellten 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.

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.

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!

zuzüglich HK und W Akonto.

1 Tiefgaragenplatz kann zuzüglich angemietet 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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