

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



Straßenansicht IC

Objektnummer: 128699_10

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	102,21 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,42 m²
Keller:	2,58 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,56 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	653.175,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. Ust.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Arancha Traub-Swittalek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



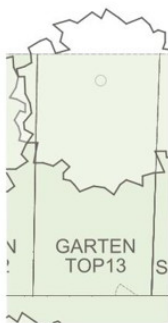




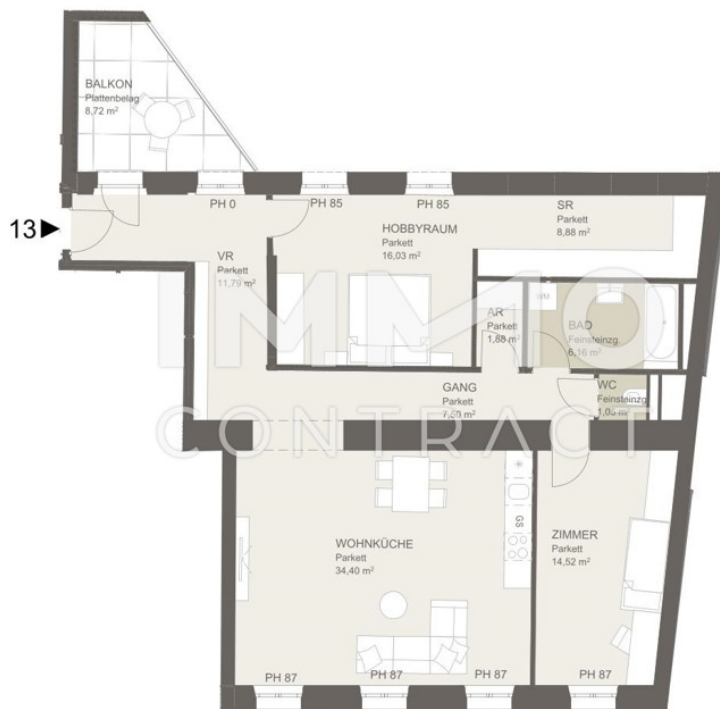








TOP13
Übersichtsplan Garten



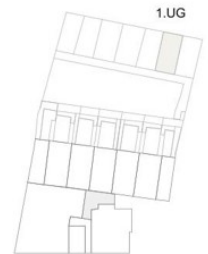
5m

Das Laurenz

2

1

0



1.OG



TOP13

Wohnräume	102,21 n
Terrasse	8,72 n
Garten	55,42 n

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen
Bade- und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle
dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.
Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Druck- und Sackdrucker sowie Drucker und beidseitig
bedruckte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind
Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung
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) wird eine liebevolle Wohnhausanlage mit insgesamt 46 Apartments errichtet. 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 die eigene Terrasse und kleine Gartenfläche - in der Gartenebene befindet sich ein weiterer Eigengarten neben dem Gemeinschaftsgarten und Spielplatz. Ein großer Raum ist auf die private Freifläche orientiert und bietet mit einem großen begehbaren Schrank viel Komfort. Vom Gang werden Abstellraum, WC, Bad, Schlafzimmer und Wohnesszimmer erschlossen. Das Wohnesszimmer bietet mit über 30m² viel Platz. Preis für Anleger 580.600,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug) Preis für Eigennutzer 653.175,00 € (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. Die Fertigstellung soll im Herbst 2025 erfolgen – sichern Sie sich schon jetzt Ihre Traumwohnung im historischen Simmering! 1 Tiefgaragenplatz kann zuzüglich erworben werden. ANLEGERTRAUM KURZZEITVERMIETUNG WIDMUNG ! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.