

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



Straßenansicht IC Altbau

**Objektnummer: 128699\_2**

**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>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	95,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	58,47 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	594.788,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Arancha Traub-Swittalek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

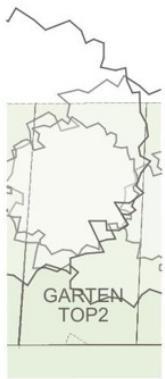




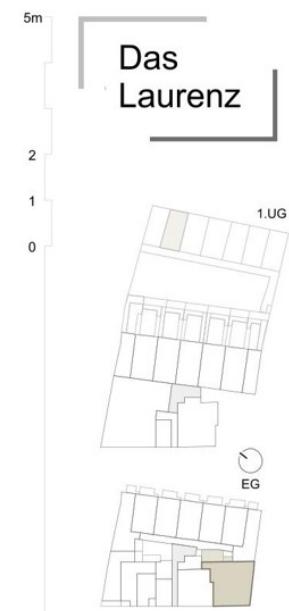
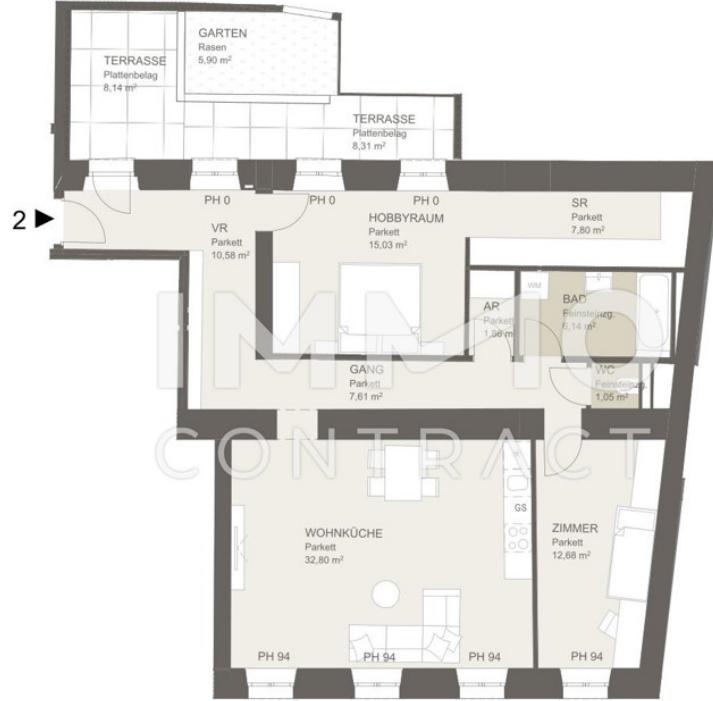








**TOP2**  
Übersichtsplan Garten



**TOP2**  
Wohnräume 95,55 m<sup>2</sup>  
Terrasse 16,45 m<sup>2</sup>  
Garten 58,47 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
Stand 18.12.2024

Anstaltung gemäß  
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen  
Bade-warne, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des  
Umbaus und kann nach Absprache mit dem Architekten geändert werden.  
Die dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.  
Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht  
eingeschlossen. Die Angaben sind ohne Gewähr. Es können nach  
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnunggrößen sind  
Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung  
gegenübergern. Maßgeblich ist jedoch der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

In einer verkehrsarmen Nebenstraße und Einbahn, in fußläufiger Entfernung zur Station Simmering (U3, zahlreiche Straßenbahnen, Autobussen, Zug) wird eine liebenswerte Wohnhausanlage mit insgesamt 46 Apartments errichtet. 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. Vom Vorraum erreicht man die eigene Terrasse und kleine Gartenfläche - in der Gartenebene befindet sich eine weiterer Eigengarten neben dem Gemeinschaftsgarten und Spielplatz. Ein großer Raum ist auf die private Freifläche orientiert und bietet mit einem großen begehbarer Schrank viel Komfort. Vom Gang werden Abstellraum, WC, Bad, Schlafzimmer und Wohnesszimmer erschlossen. Das Wohnesszimmer bietet mit über 30m<sup>2</sup> 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. Die Fertigstellung soll im Herbst 2025 erfolgen – sichern Sie sich schon jetzt Ihre Traumwohnung im historischen Simmering! 1 Tiefgaragenplatz kann zuzüglich erworben werden. KURZZEITVERMIETUNG WIDMUNG! Der Vermittler ist als DoppelmaKler tätig.