

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



Zimmer 2

**Objektnummer: 128699\_1**

**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>	70,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,41 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>	375.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3% zzgl. Ust.	

## Ihr Ansprechpartner



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

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

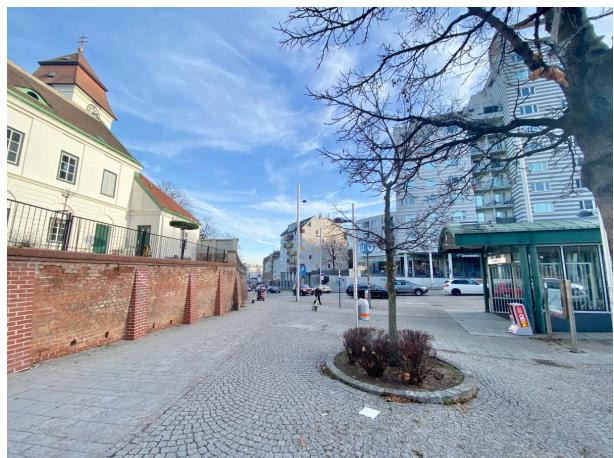
T 0043676841420567





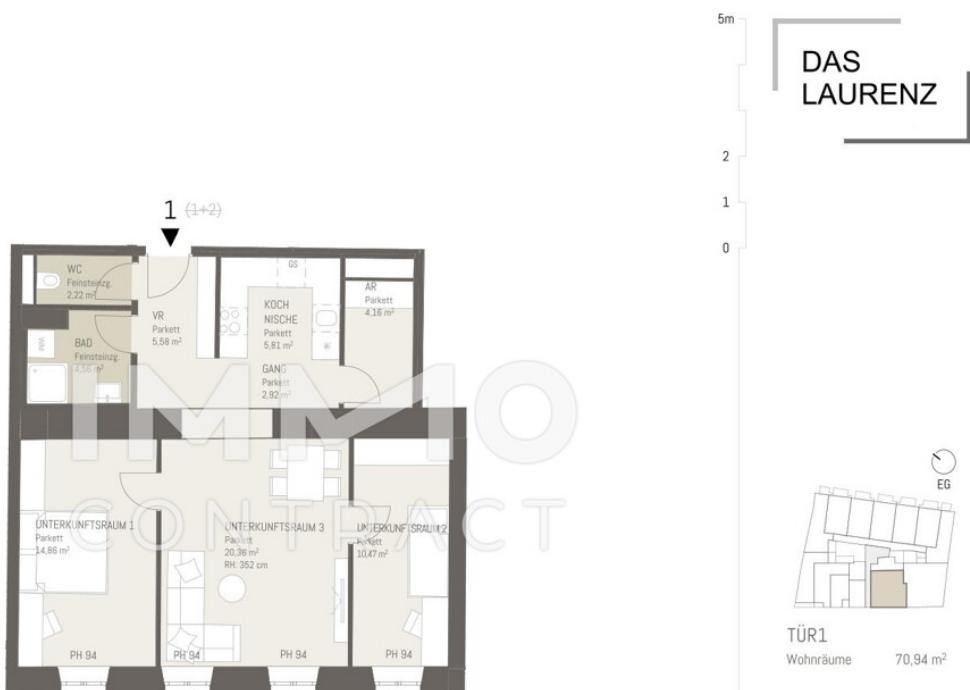








# DAS LAURENZ



Maßstab 1:100  
Stand 15.09.2025

Bestandsbeschreibung: die dargestellte Ausstattung parallel ausgewiesener Bade-wanne, Waschbecken und WC ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Ausstattungsbeispiel. Alle dargestellten Aggregate und Einrichtungen haben zumindest einen vorläufigen Charakter. Sonderplatz- und Garagensteuerung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Rück Anfragen werden aufgrund der technischen Entwicklung und Änderungen vorbehalten. Die Wohngruppen sind circa Angabe und können sich durch Veränderung und Circa Anpassung ändern. Maßgeschneidert 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 m<sup>2</sup> und verfügen über attraktive Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen die zum Verweilen einladen. Altbau Charme komplett kernsanier! 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.