

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



Zimmer 2

**Objektnummer: 128699\_1**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	70,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	375.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



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

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 0043676841420567

















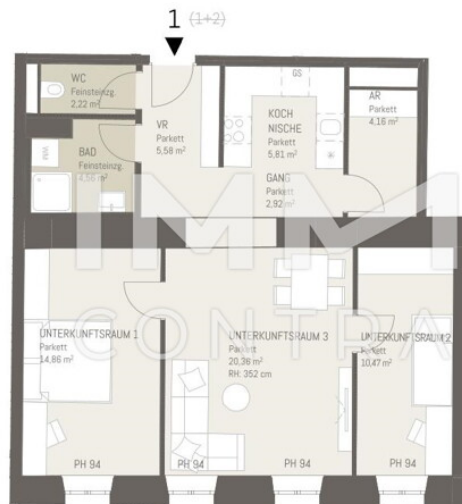






5m  
2  
1  
0

DAS  
LAURENZ



TÜR1  
Wohnräume 70,94 m²

Maßstab 1:100  
Stand 15.09.2025

Beschreibung der dargestellten Wohnung:  
Ausgenommen Badewanne, Waschfach und WC - ist nicht  
Bestandteil des Lieferumfangs und stellt die  
Einrichtungsvorrichtung dar, dargestellt  
haben - verbauten - Objekte, Spülkessel und  
Darfangevorrichtung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Doppel-  
wand-Sanitär, sowie Fenster und Türschwellen  
Anlagen sind können sich durch die Darstellung  
geringfügig ändern, Maßstab ist im 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 lebenswerte 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.