

**OPEN HOUSE 4.+5. April !! ERSTBEZUG - Entzückende 3  
Zimmerwohnung mit Terrasse und Garten - U3 - 2  
bedroom apartment + garden**



Wohnküche

**Objektnummer: 128699\_10**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

2% zzgl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



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

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





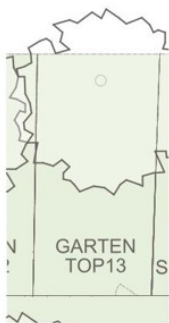




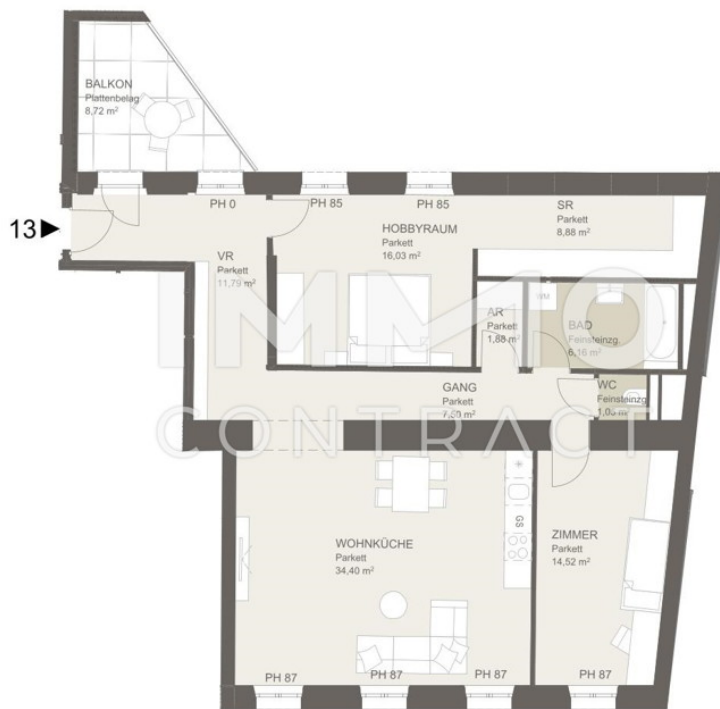






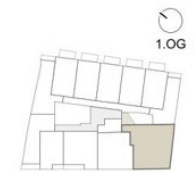
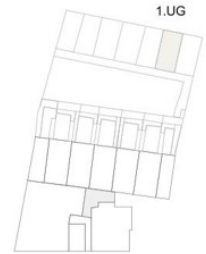


**TOP13**  
Übersichtsplan Garten



5m

## Das Laurenz



### 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 - abgesehen von Badewanne, Waschbassin und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Sockelplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Sackfehler, sowie Irrtümer und beachtliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßstablich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

OPEN HOUSE Freitag, 4. April 2025, 12 - 16 Uhr oder Samstag, 5. April 2025, 10 - 13 Uhr Vereinbaren Sie sich bitte bei Interesse einen Besichtigungstermin! 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. Altbau Charme komplett kernsaniert! 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 begehbarem 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 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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.