

**ERSTBEZUG - Entzückende 3 Zimmerwohnung mit  
Terrasse und Garten - U3 - 2 bedroom apartment + garden**



Straßenansicht Nacht Top 3 15 36

**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>	4,18 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



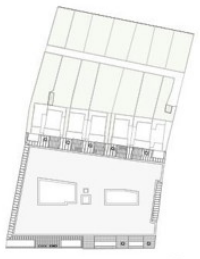








# DAS LAURENZ



Lageplan

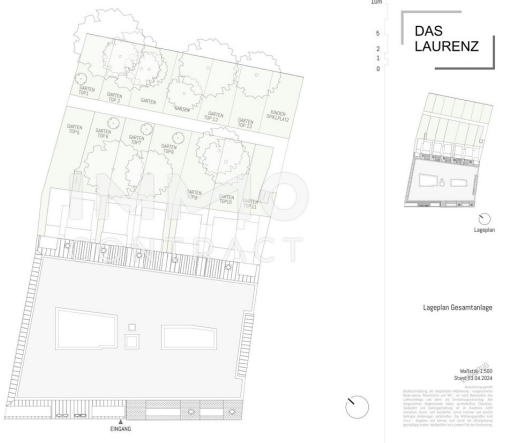
## Übersichtsplan Erdgeschoss

Maßstab 1:250  
Stand 03.04.2024

Ausführung gemäß  
Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung - insbesondere  
Badezimmer, Wäscherei und WC - ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle  
dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolischen Charakter.  
Spezialart und Gartengeräte sind im Kaufpreis nicht  
enthalten. Druck- und Scharfhebel sowie andere und beach-  
tenswerte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsdarstellungen sind  
Draufsichten und können sich durch die Darstellung  
geringfügig ändern. Maßstäblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

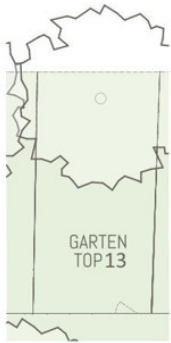




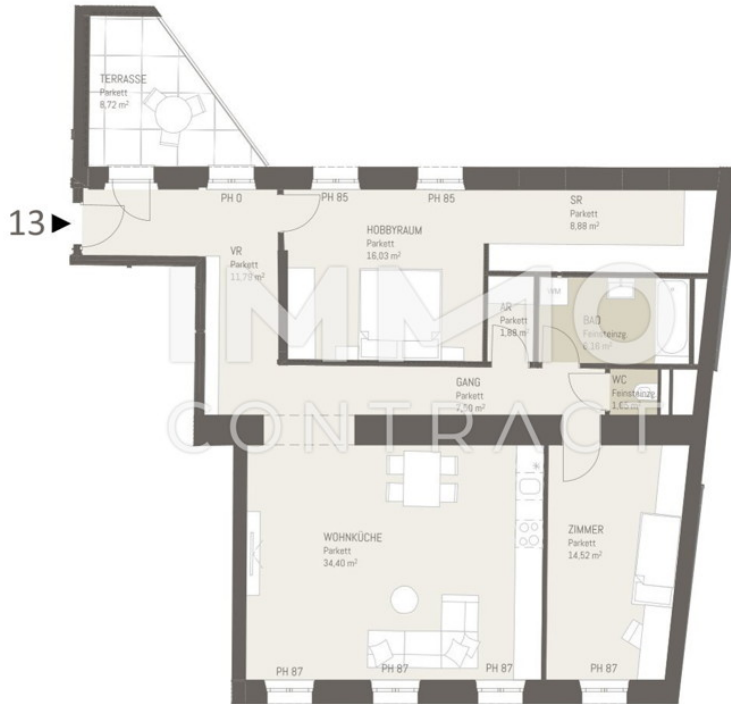






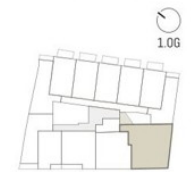
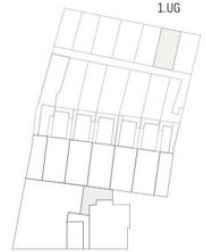


**TOP13**  
Übersichtsplan Garten



5m

## Das Laurenz



### TOP 13

Wohnräume 102,21 m<sup>2</sup>  
Terrasse 8,72 m<sup>2</sup>  
Garten 55,42 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
Stand 21.03.2024

Ausführung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - abgesehen von Badewanne, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Sitzplatz- und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Zählfehler sowie Irrtümer und sonstige bedingte Anmerkungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Druck- / Angaben und können sich durch die Darstellung geringfügig ändern. Maßstablich 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 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.