

**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

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	102,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,42 m ²
Keller:	4,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	653.175,00 €
Provisionsangabe:	

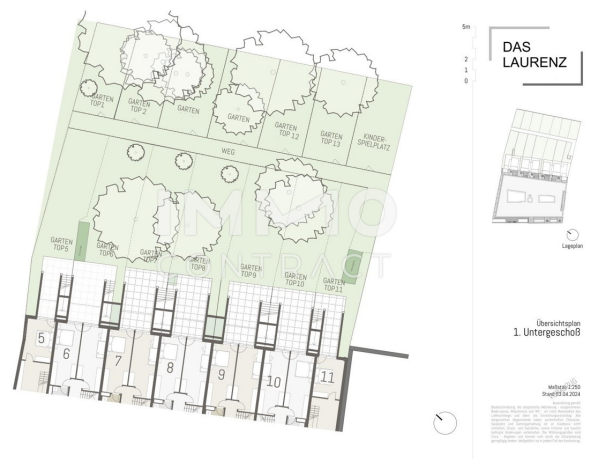
2% zzgl. Ust.

Ihr Ansprechpartner

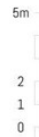


Dipl.Ing. Arancha Traub-Swittalek

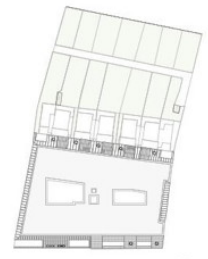
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







DAS LAURENZ



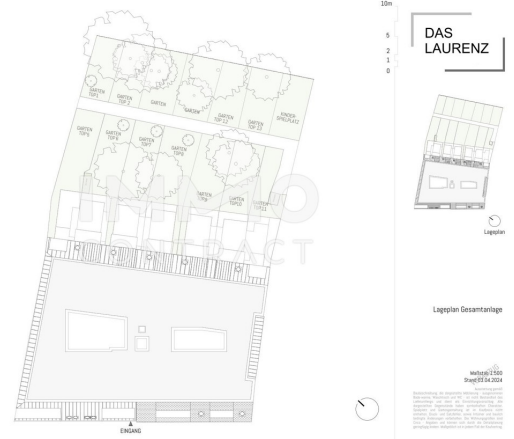
Lageplan

Übersichtsplan Erdgeschoss

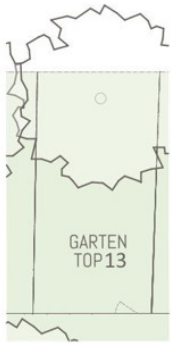
Maßstab 1:250
Stand 03.04.2024

Ausführung gemäß
Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung - insbesondere
Badezimmer, Waschraum und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle
dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolischen Charakter.
Spezialart und Gattungsbezeichnung ist im Kaufvertrag nicht
enthalten. Druck- und Scharfzeichen sowie andere und beschriftete
Anmerkungen vorbehalten. Die Wohnungseinheiten sind
Circular-Objekte und können sich durch die Optimierung
geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

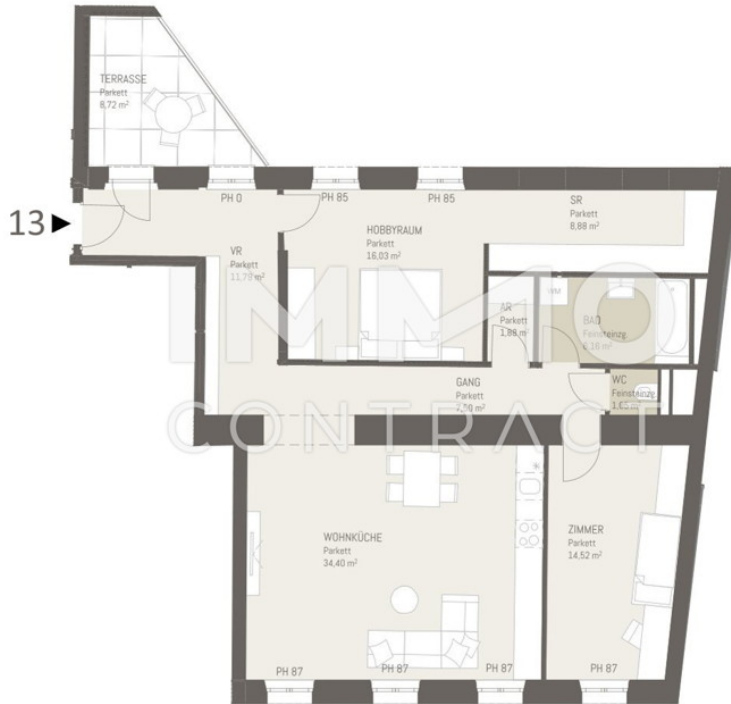






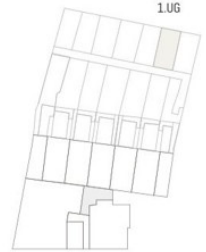


TOP13
Übersichtsplan Garten



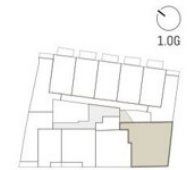
5m

Das Laurenz



1.0G

2
1
0



1.0G

TOP 13

Wohnräume 102,21 m²
Terrasse 8,72 m²
Garten 55,42 m²

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 Änderungen 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 m² 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 30m² 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.