

**Familienraum! 3 Zimmerwohnung mit eigenem Garten -
U3 - ERSTBEZUG nach Umbau**



Historische Umgebung

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_vollsanziert
Wohnfläche:	70,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	51,04 m ²
Keller:	2,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	422.100,00 €
Provisionsangabe:	

2% zzgl. Ust.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Arancha Traub-Swittalek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H +43 (

Gerne
Verfüg

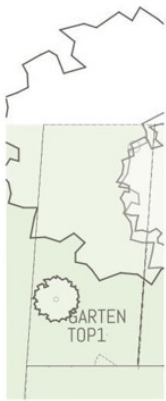




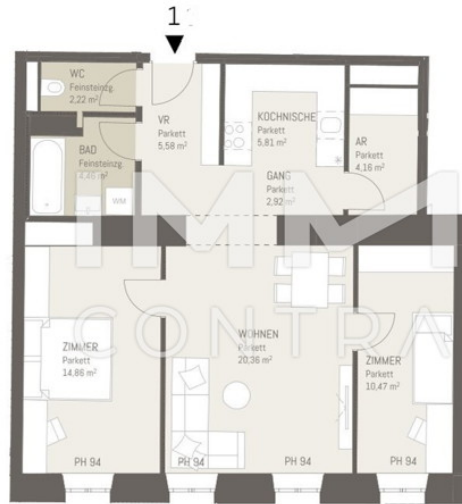






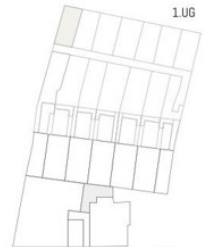


TOP1
Übersichtspln Garten



5m
2
1
0

DAS LAURENZ



TOP1
Wohnräume 70,84 m²
Garten 51,04 m²

Maßstab 1:100
Stand 21.03.2024

Ausführung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsanleitung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Sitzplatz- und Gartengeräte sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Zählgeräte, sowie andere und bereits bestellte Anlagen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Druck- und Angaben sind können sich durch die Darstellung geringfügig ändern. Maßgeblich 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 liebevolle 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 Bad, WC und das Wohnesszimmer mit Küche in eigener Nische und großzügigem Abstellraum/Speis. Vom Wohnesszimmer begeht man getrennt beide Schlafzimmer. Die Gartenparzelle befindet sich im Gartentrakt neben dem 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. 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.