

**=DAS LAURENZ= Top Anlage Wohnung U3 2 Zimmer +
Balkon - 1 bedroom apartment + balcony**



Balkonien Links mit Dach

Objektnummer: 128699_12

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	52,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	358.763,00 €
Provisionsangabe:	

2% zzgl. Ust.

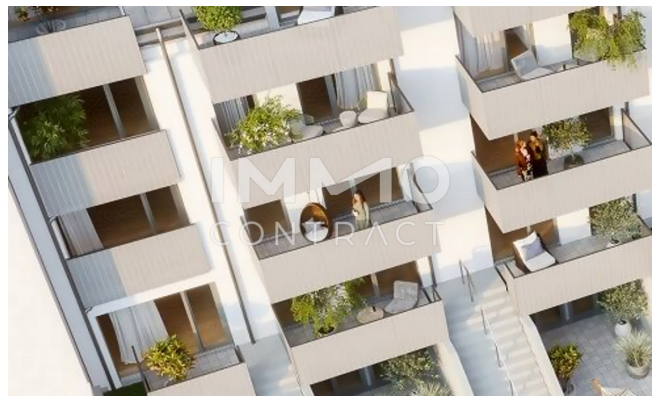
Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Arancha Traub-Swittalek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H +43 676/841 420-567



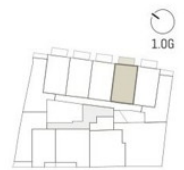








Das Laurenz



TOP21
 Wohnräume 52,21 m²
 Balkon 7,84 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 Einrichtungsgrundlage. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Sitzplatz und Gartengestaltung ist in Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Zählgeräte sowie Innensperre und sonst bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Druck - Angaben und können sich durch die Detaillierung 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 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. Anlegerhit! Perfekter Grundriss und U-Bahn Nähe! Vom Vorraum mit Nische für eine Garderobe geht es in Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne und WC. Die Küche ist in separater Nische, so bleibt Wohnesszimmer gemütlich und orientiert zur Loggia. Das Schlafzimmer hat einen eigenen Zugang auf die Loggia und ist perfekt geschnitten, damit sich auch genug Stauraum unterbringen lässt. Preis für Anleger 318.900,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug) Preis für Eigennutzer 358.763,00 € (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! Tiefgaragenplatz kann zuzüglich erworben werden. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.