

**TRAUM! Dachgeschoss Wohnung U3 2 Zimmer + Balkon -  
1 bedroom apartment + balcony =DAS LAURENZ=**



Balkonien linke Seite inkl Dach

**Objektnummer: 128699\_22**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	52,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	399.150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2% zzgl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



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

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 676/841 420-567

















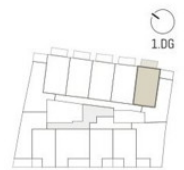








# Das Laurenz



**TOP 45**  
 Wohnräume 52,10 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,33 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
 Stand 21.03.2024

Ausführung gemäß  
 Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgeblendet  
 Bade wanne, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des  
 Lieferumfangs und dient als Einrichtungsgrundlage. Alle  
 dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.  
 Sockelputz und Lichteinrichtung ist im Kaufpreis nicht  
 enthalten. Druck- und Zählgeräte sowie Innensicht und Bereich  
 bediente Anleitungen vorbehalten. Die Wohnungsflächen sind  
 Druck - Angaben und können sich durch die Detaillierung  
 geringfügig ändern. Maßstablich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

In einer verkehrssarmen 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. 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 inklusive! Wohnesszimmer ist gemütlich und orientiert zum Balkon. Das Schlafzimmer hat einen Weitblick über die Bäume der Gartenebene und ist perfekt geschnitten, damit sich auch genug Stauraum unterbringen lässt. Preis für Anleger 354.800,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug) Preis für Eigennutzer 399.150,00 € (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.