



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Schwedenplatz 2, A-1010 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Schwedenplatz 2, A-1010 Wien

Laurenzi am Fluss- Wohnen und Arbeiten mit Weitblick!

## Laurenzi am Fluss- Wohnen und Arbeiten mit Weitblick!

Mitten im Herzen Wiens, mit Blick auf den Donaukanal, erwartet Sie ein Wohn- und Bürobau, in welchem 39 Einheiten angeboten werden. Nur wenige Minuten vom Stephansdom entfernt, genießen Sie hier das pulsierende Stadtleben gleichzeitig mit teilweise Blickrichtung Donaukanal.

Die nach Norden, Osten und Süden ausgerichteten Einheiten überzeugen durch lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Tageszeit. Großzügige Fensterflächen sorgen nicht nur für viel Tageslicht, sondern eröffnen auch beeindruckende Ausblicke – ein echtes Highlight.

Dank der innovativen Skelettbauweise profitieren Sie von einer außergewöhnlich flexiblen Grundrissgestaltung. Ob kompakte Stadtwohnung für Singles, stilvolles zu Hause für Pärchen oder großzügiger Zweitwohnsitz – hier lässt sich Ihr persönlicher Wohntraum individuell verwirklichen.

Die angebotenen Wohnungen befinden sich in unterschiedlichem Zustand und bieten somit vielfältige Möglichkeiten. Ein Teil der Einheiten ist bereits in gutem Zustand und erfordert lediglich kleinere Maßnahmen wie einen frischen Anstrich. Andere Wohnungen hingegen weisen einen umfassenderen Sanierungsbedarf auf und bieten die Chance, diese nach eigenen Vorstellungen komplett neu zu gestalten. Teilweise sind bereits Küchen vorhanden, während andere Einheiten lediglich die Anschlüsse dafür vorweisen. Dadurch ergibt sich ein flexibles Angebot für unterschiedliche Ansprüche.

Die Fassade wird thermisch erneuert, das Stiegenhaus sowie das Entrée werden hochwertig gestaltet und vermitteln bereits beim Ankommen ein stilvolles Ambiente. Zusätzlich sorgt eine zentrale Klimavorbereitung bis vor jede Einheit für angenehmen Wohnkomfort – auch an warmen Tagen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hauseigene Garage, die Ihnen in dieser zentralen Lage maximalen Komfort bietet.

Das Projekt:

- 39 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Flexible Raumaufteilung möglich
- EG+ 8 Geschoße
- Teilweise Terrassen im DG-Geschoß
- Direkte Lage an der U-Bahnlinie (U1 und U4)
- Perfekte Infrastruktur
- 5 Gehminuten zum Stephansplatz
- Hauseigene Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen (EUR 70.000.--99.000.-)

#### Lage:

Die hervorragende Infrastruktur rund um den Schwedenplatz, vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie optimale öffentliche Verkehrsanbindungen machen diesen Standort besonders lebenswert – ideal für alle, die das urbane Leben lieben.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinie: U1, U4
- Straßenbahn: 1, 2

Beziehbar nach Vereinbarung

3% Kundenprovision

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

#### Energieausweis:

Gültig bis: 16.03.2028

HWB:  81,7 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  2,51

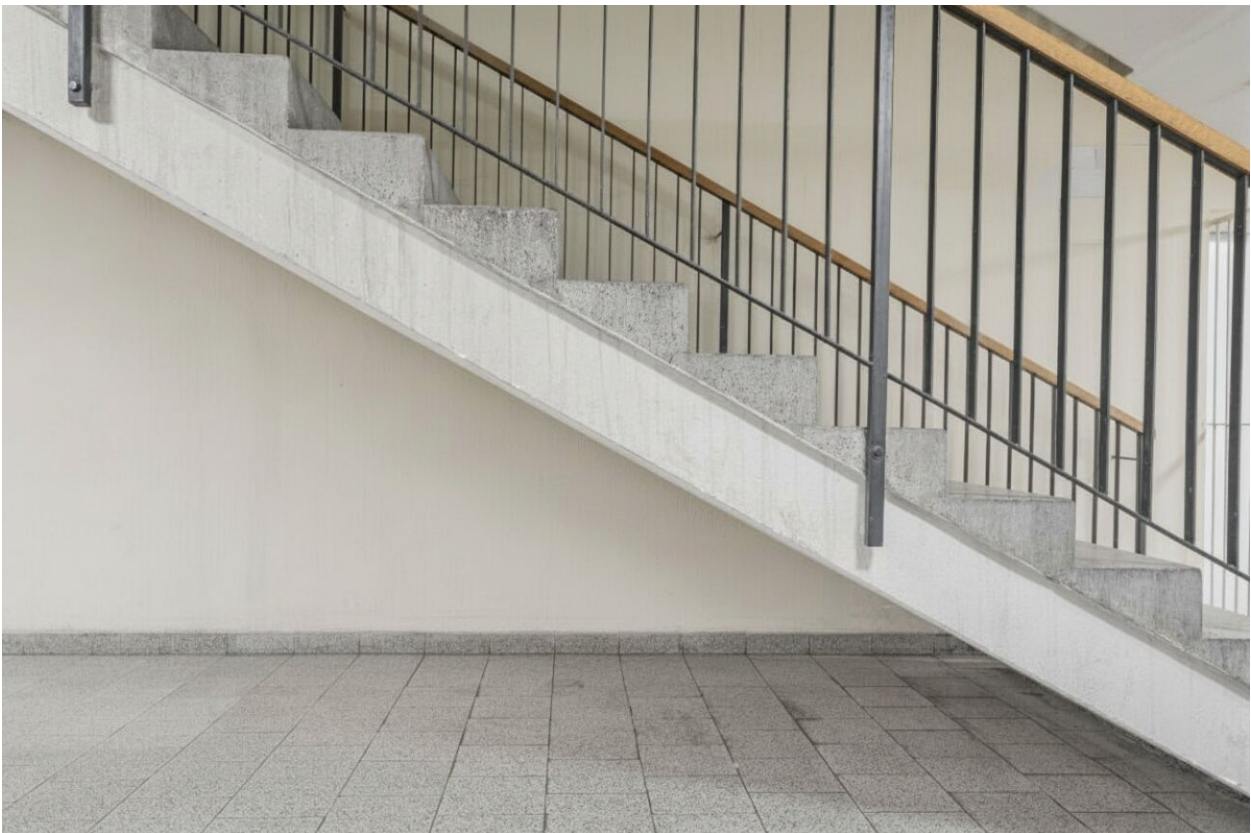
## Fotos





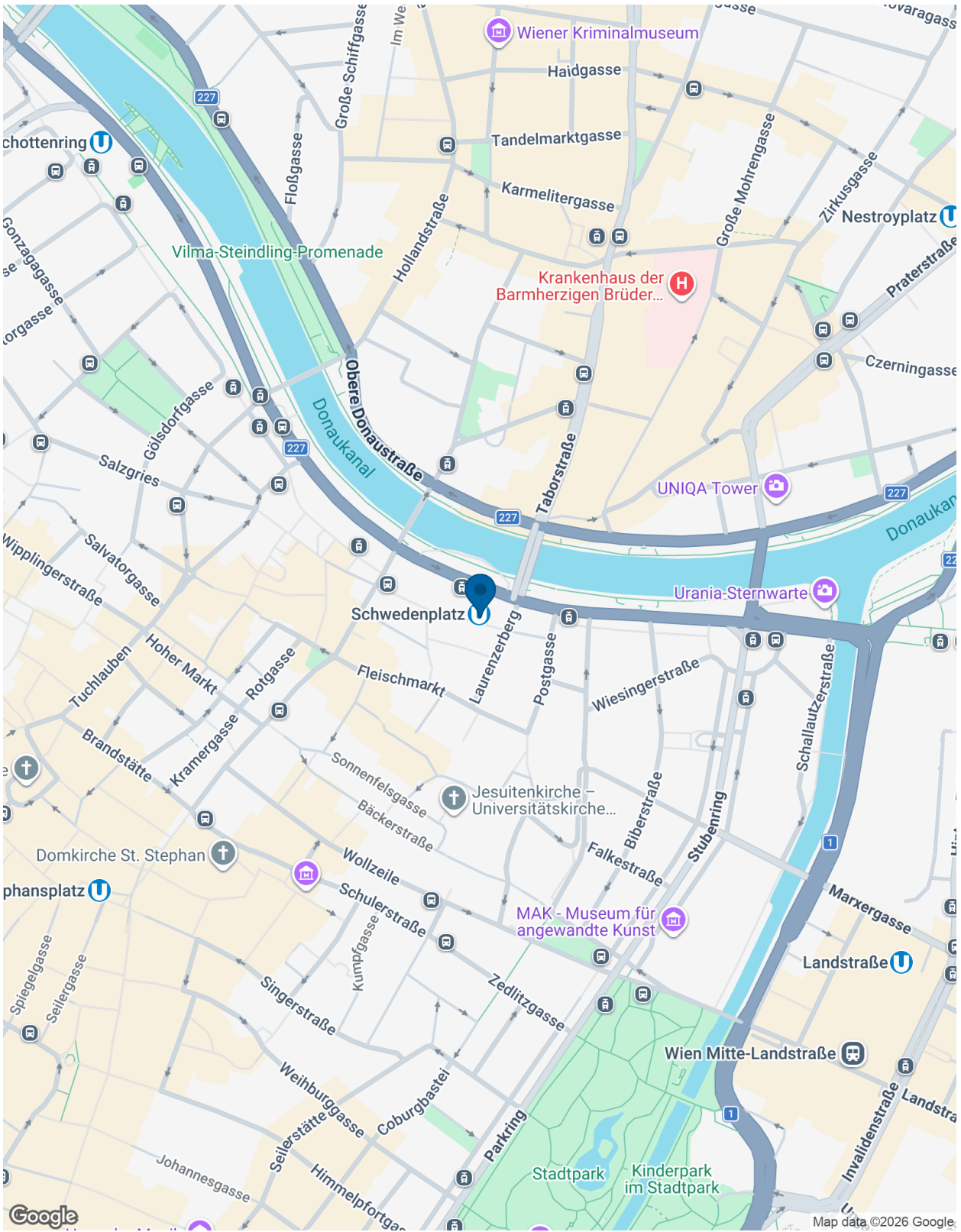








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

