

**Musterwohnung jetzt besichtigen! Hauptbahnhof -  
Provisionsfrei: Attraktives Townhouse in urbaner Lage**



image00009

**Objektnummer: 125158\_42**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Deutsch-Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	125,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	19,34 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	850.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 004366460008196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











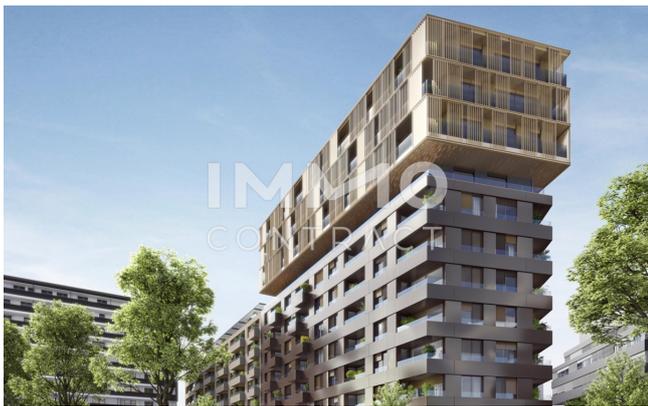




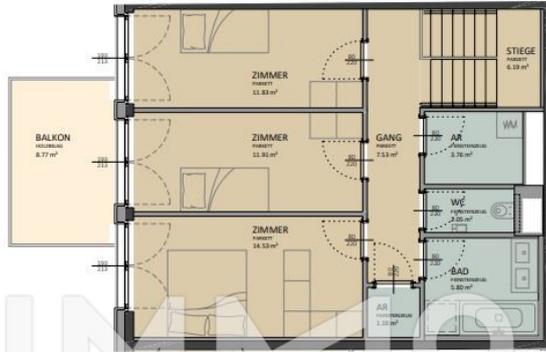












OG 01



EG



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURBAUZE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUGEN- UND FLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. ELEKTROIMBUE: SIEHE GEGEBENEN PLAN.  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN. MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIIUS IM AUSLAß MÖGLICH.



WOHNHAUSANLAGE  
Josef-Deutsch-Straße 5, 1100 Wien

**BAUTEIL D**  
EG | TOP JD5.6

Gesamtwohnfläche	125,18 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG	66,34 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG 01	58,84 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,72 m <sup>2</sup>
Eigengarten	19,34 m <sup>2</sup>
Balkon	9,88 m <sup>2</sup>



BAUTEIL D

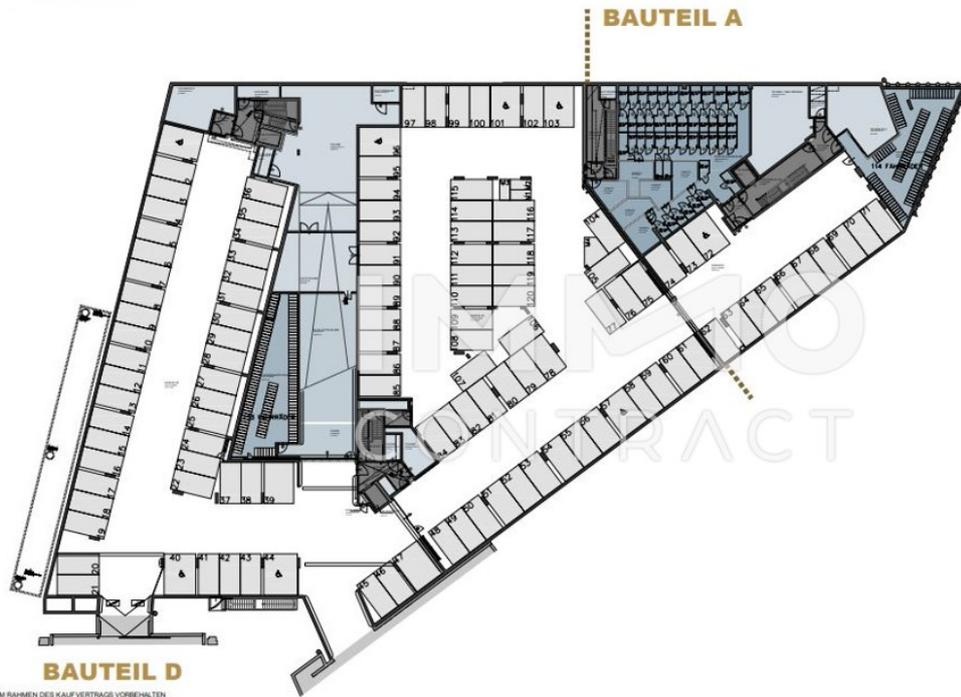
Ein Projekt von:



Stand: 30.01.2024

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



## BAUTEIL D

ÄNDERUNGEN IM RAMMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FLUSBOEFÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHMIEDELUNG.  
NEBEN DEN PFLICHTYFLANUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALNE LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM - NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE - SIEHE GEBÜCKERTEN PLAN  
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANFORDERN  
MONTAGE DECKENBUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH

## BAUTEIL A



WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

### ÜBERSICHTSPLAN BAUTEIL A+D UG

- Parkplätze (120 + M4)
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Fahrradraum
- Garagenrampe
- Sonstiges

Ein Projekt von:



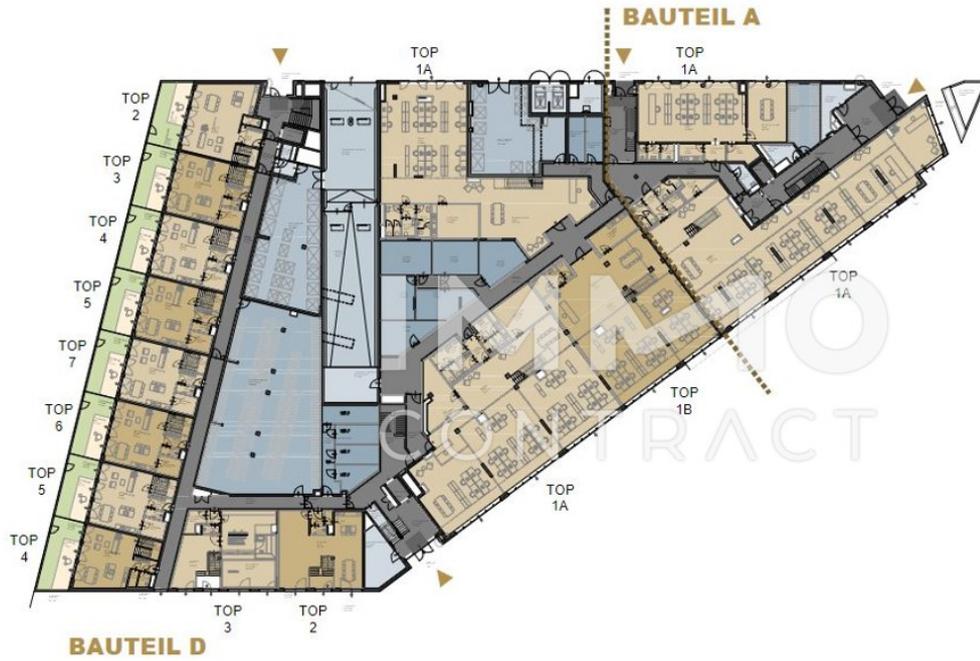
Stand:

15.12.2023



# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES VORZUNEHMEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANLEGEN VON ERBAUWERKEN NICHT GELTENDE. DIE  
 DARSTELLUNG IST LEIDGUT ALS LINIENRISIKOVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
 DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUWERKEN SIND NACHTRÄGE ZU NEHMEN  
 ERBAUWERKE NICHT AN AUSSENWÄNDEN, SOWIE FLÜSSIGKEIT NACH UNTER  
 AUSSENLUFTE STELLEN, DA GEFÄHRDUNG VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN TP LICHTPLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN  
 LEIDGUT ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WDW - RICH ANSCHLÜSSEL VORHANDEN  
 ELEKTROSIMBOLE - DARFTE GEBRAUCHTEN PLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANORDNEN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DOPPELHEBEN RAUMS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**ÜBERSICHTSPLAN**  
**BAUTEIL A+D**  
 EG 00

- TOP
- Terrasse
- Eigengarten
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Fahrradraum
- Müllraum
- Garagenrampe
- Sonstiges

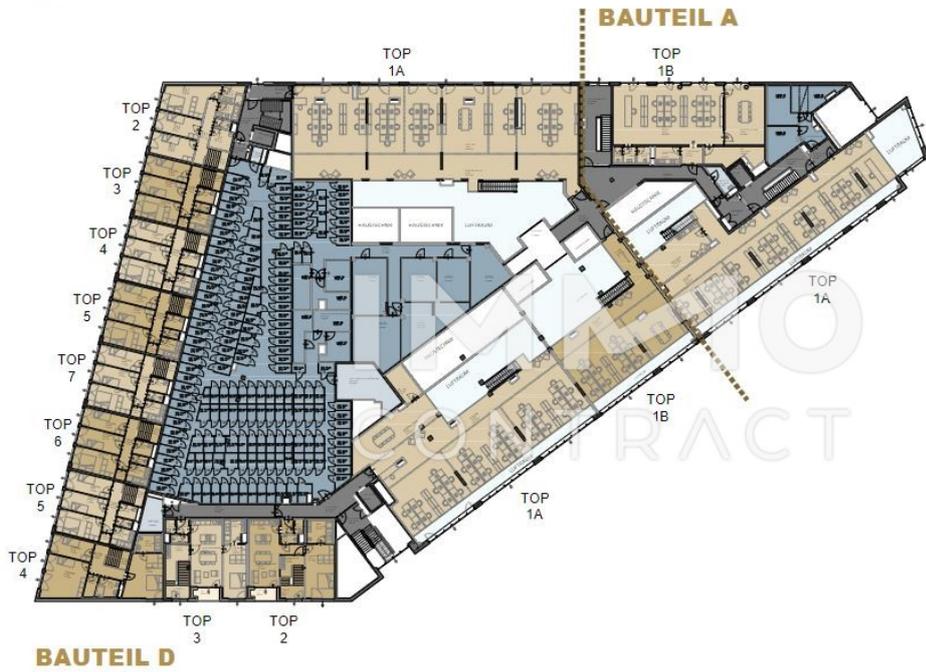
Ein Projekt von:



Stand: 22.11.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESE PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGANGSMÖGELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGANGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFORDERUNG VON EINGANGSMÖGELN SIND NATURBASE ZUFÜHREN. EINGANGSMÖGEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN IN BESTEHENDEN LÄCHEN (SCHÜSSLE) AUFSTELLEN, DA GEFAHR VON SCHWELLEBILDUNG.  
 NEBEN DEN LICHTSTRÄHLUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. KEIN FÜR TÜR/SCHWELLE. SIEHE GÜTERFÜRSTENPLAN.  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANSCHREIBEN.  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH.



WOHNHAUSANLAGE  
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

## ÜBERSICHTSPLAN BAUTEILE A+D OG 01

- TOP
- Balkon/Loggia
- Luftraum
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Sonstiges

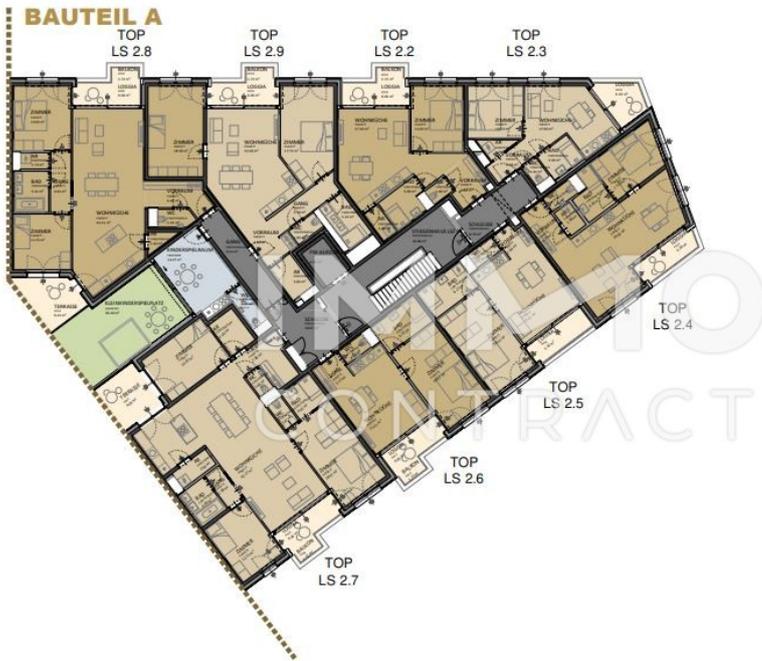
Ein Projekt von:



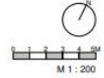
Stand: 22.11.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESE PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMOBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN, FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMOBELN SIND NATURTRÄGE ZU NEHMEN  
 EINBAUMOBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FÜRBEREICHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN  
 FÜR DIE UND ILM NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE : SIEHE GESONDERTEN PLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**ÜBERSICHTSPLAN**  
**BAUTEIL A**  
 OG 02

- TOP
- Balkon/Loggia
- Kleinkinderspielplatz
- Kinderspielraum
- Erschließung

Ein Projekt von:



Stand:

13.12.2023

## Objektbeschreibung

In urbaner Lage, weniger als fünf Minuten vom Hauptbahnhof entfernt, wird ein modernes Wohnhaus mit 80 freifinanzierten Eigentumswohnungen zwischen 29 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet. Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Eigengärten, Balkone und Terrassen, durch die ein attraktiver Mehrwert geschaffen wird. Bei der Ausstattung wird Individualität großgeschrieben, zwischen drei unterschiedlichen Ausstattungslinien sowie vier Parkettböden-Varianten kann gewählt werden. Auch bei der Technik befindet sich dieses Gebäude auf dem neuesten Stand: Geheizt und temperiert wird über eine Bauteilaktivierung (Geschoßdecke), und mittels Smart-Home Lösung können Sonnenschutz und Raumbelichtung sowie auf Käuferwunsch weitere Leistungen gesteuert werden. Unterschiedlich gestaltete Kinder- und Jugendspielplätze im Innen- und Außenbereich ermöglichen Spiel und Spaß innerhalb des Projektes. Die Fertigstellung ist für Spätsommer 2025 geplant.