

**Ganz oben - Traumblick! Provisionsfrei - Hauptbahnhof - 3 Zimmer auf 2 Ebenen mit hochwertiger Ausstattung**



2

**Objektnummer: 125158\_72**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	117,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

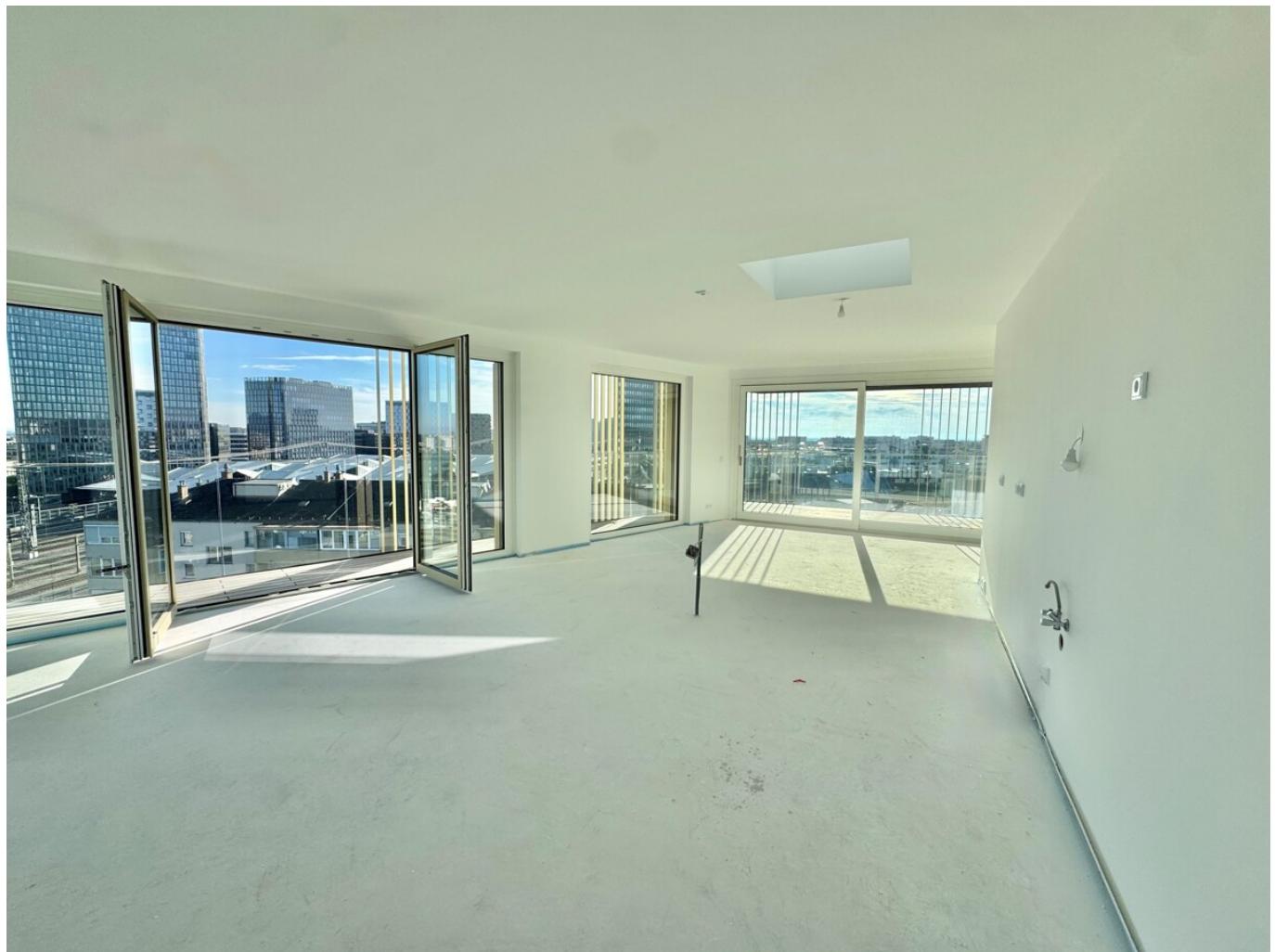


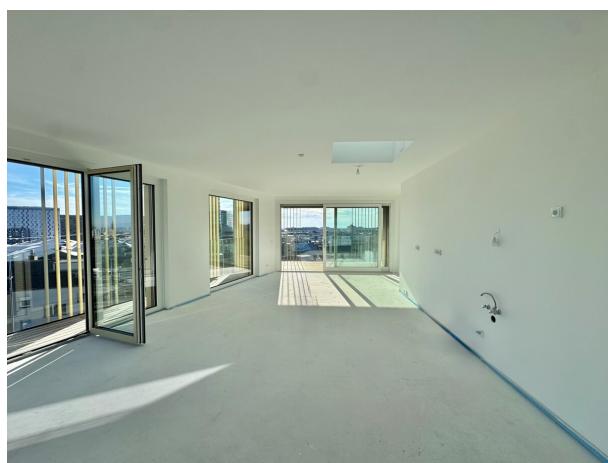
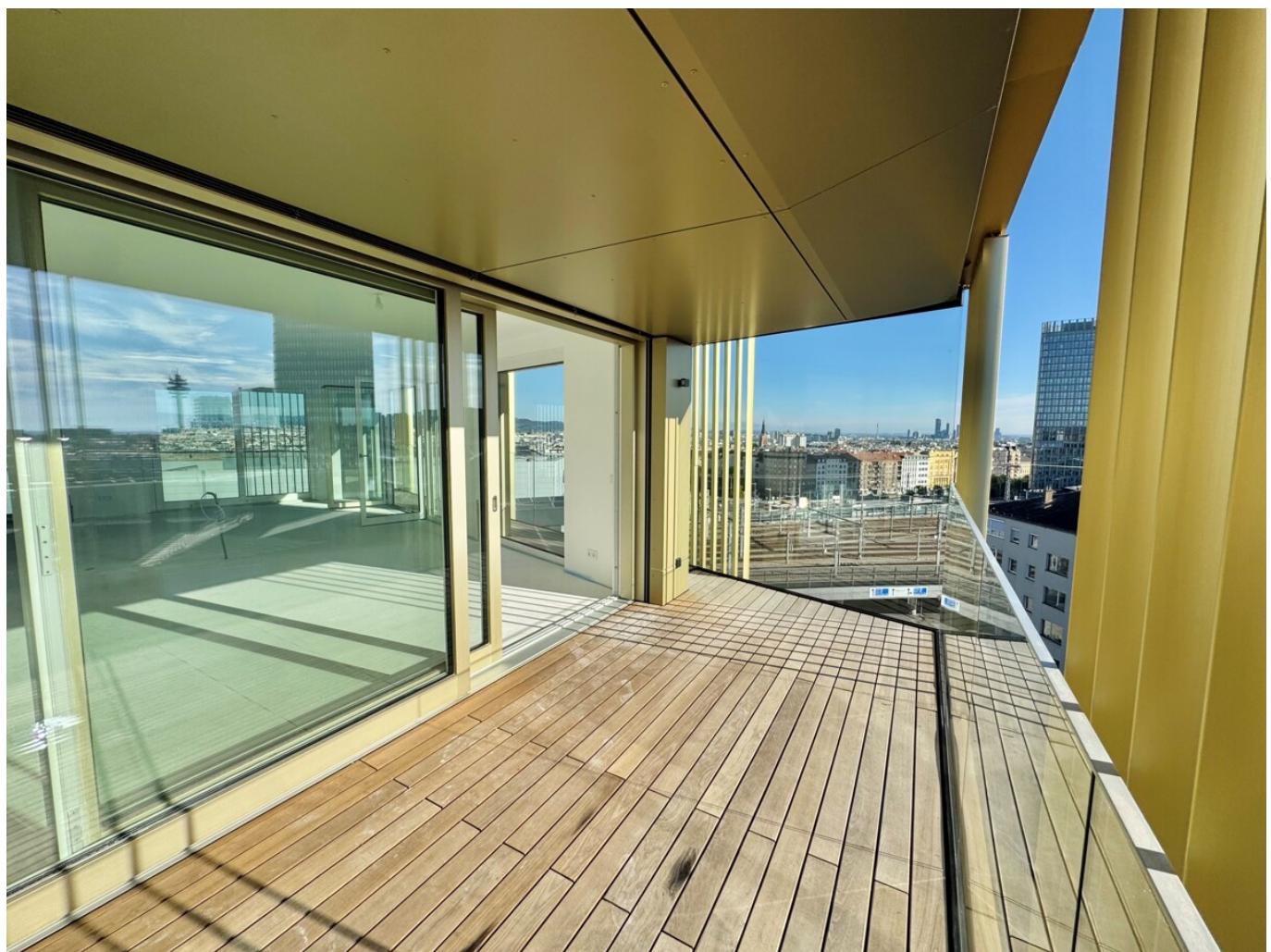
**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 004366460008196  
H 004366460008196

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



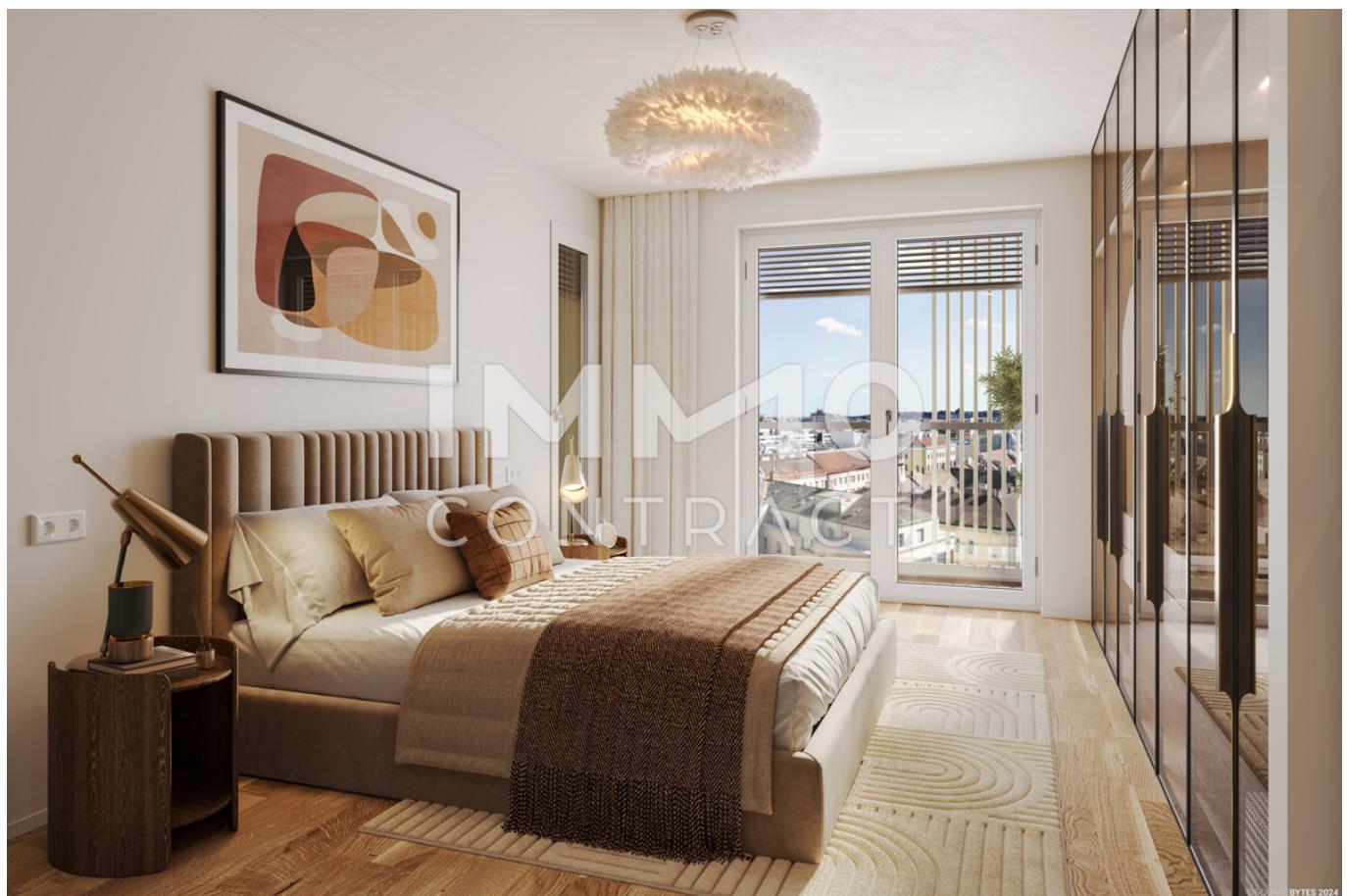










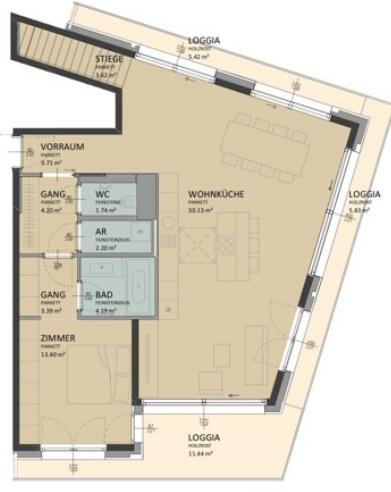


# LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



TOP  
LS2.66



OG 11

ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN  
DESSER PLAN ET ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEDRUCKT. DÉ  
DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS ENTHALTUNGSDRUCKZUG ZU VERSTEHEN. FÜR  
DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN  
EINBAUMÖBEL NICHT A URSUSSANZEIGE, SOWIE FUSSBODENFLÜCHEN ÜBER  
AUSSENWANDEN SIND DABEI FÜR EINBAUMÖBELN NICHT VORSEHEN.  
NEBEN DEN PFlichtPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN  
LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN  
KÜCHE UND WM. NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBELE: SIEHE GESONDERTEN PLAN  
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSAANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

## BAUTEIL A

OG 11 | TOP LS2.66

Gesamtwohnfläche 117,40 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche OG 10 30,82 m<sup>2</sup>  
Loggia OG 10 7,03 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche OG 11 86,58 m<sup>2</sup>  
Loggia OG 11 22,94 m<sup>2</sup>



BAUTEIL D

Ein Projekt von:



Stand: 25.01.2024



## 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 Raumbeleuchtung 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.