

**Provisionsfrei direkt am Hauptbahnhof: Große 2 Zimmerwohnung mit hochwertiger Ausstattung**



image0

**Objektnummer: 125158\_63**

**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>	53,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €

## 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



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN  
DESSER PLAN ET ZUM ANFERTIGEN VON ERBAUAMÖBELN NICHT GEDRUCKT. DÉ  
DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS ERICHTUNGSDRISCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUAMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN.  
ERBAUAMÖBEL NICHT A URSÜSSANZEIGE, SOWIE FUßBODENFLÜCHEN ÜBER  
AUSSENWANDEN NICHT DA FÄHIG, DABEI AUCH NICHT ERHEBEND.

NEBEN DEN PFlichtigen LANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN  
LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM. 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

**BAUTEIL A**  
OG 05 | TOP LS2.28

Wohnfläche	53,44 m <sup>2</sup>
Loggia	6,04 m <sup>2</sup>
Balkon	1,73 m <sup>2</sup>

**BAUTEIL A**

**BAUTEIL D**

Ein Projekt von:

Stand: 25.01.2024

Scale: M 1:75

## 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.