

**Sonnige Erstbezugswohnung im Neubauobjekt
DECKZEHN - 45,7 m² mit Loggia**



Objektnummer: 1871

Eine Immobilie von ADEMUS Immobilien KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,64 m ²
Nutzfläche:	45,74 m ²
Zimmer:	1,50
Balkone:	1
Keller:	2,79 m ²
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	949,86 €
Kaltmiete (netto)	827,00 €
Kaltmiete	938,70 €
Betriebskosten:	88,74 €
USt.:	11,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

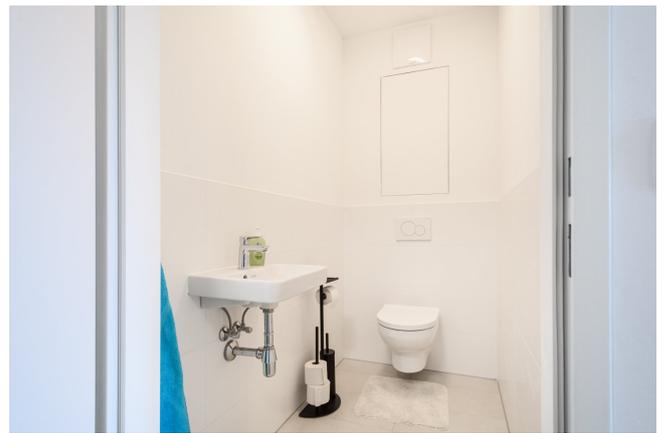
Ihr Ansprechpartner



DI Christian Lanjus-Wellenburg

ADEMUS Immobilien KG















1100 Wien, Laxenburger Straße 2D/I/35

Top 35 - ca. 45,74 m² Nutzfläche - Loggia ca. 6,10 m², Balkon ca. 4,89 m²

11/2023
Naturmasse nehmen!
Angaben ohne Gewähr



LEGENDE:

- | | | | |
|------|--|---|------------------------------------|
| — | Wandfiese | ⊗ | Schuko-Steckdose 1-fach |
| AS | Absturzsicherung | ⊗ | Schuko-Steckdose 2-fach waagr. |
| TW | Trennwand | ⊗ | Schuko-Steckdose mit Klappdeckel |
| VK | Vorderkante | ⊗ | E-Herdanschluss |
| RR | Regenrohr | ⊗ | Ausschalter |
| FBOK | Fußbodenoberkante | ⊗ | Serienschalter |
| FPH | Fertigparapethöhe | ⊗ | Wechselschalter |
| FBH | Fußbodenheizung | ⊗ | Kreuzschalter |
| FIX | Fixverglasung | ⊗ | Schalter mit Kontrolllicht |
| DK | Drehkippflügel | ⊗ | Ausschalter 2 polig |
| D | Drehflügel | ⊗ | Taster 1-fach |
| AD | Abgehängte Decke | ⊗ | Kabelaussäse |
| PO | Poterie | ⊗ | Jalousieanschluss funkgesteuert |
| HHK | Handtuchheizkörper | ⊗ | Lampen-Wandauslaß |
| WM | Waschmaschine | ⊗ | Lampen-Deckenauslaß |
| REV | Revisionsöffnung | ⊗ | Einbauspot |
| GS | Geschirrspüler | ⊗ | Klingeltaster |
| * | Kühlschrank | ⊗ | Schwachstromdose |
| ⊗ | Bodenablauf | ⊗ | TV/TEL/LD(Leerdose)Sat |
| ⊗ | RR-Verzug | ⊗ | GSA Audio-Innensprechstelle |
| ⊗ | Rigol | ⊗ | Ventilatoranschluss |
| Rev | Revisionsöffnung | ⊗ | Rauchmelder |
| KG | Kühlgerät | ⊗ | Thermostat |
| ⊗ | Revisionsöffnung für Heizungsverteiler in AD | ⊗ | Elektro-Verteiler |
| ⊗ | Kemperventil | ⊗ | Fußbodenheizungsverteiler |
| UFH | Unterflurhydrant | ⊗ | Energiesäule (Stromanschluss) |
| | | ⊗ | Optionale Lage für Außensplitgerät |



**DECK
ZEHN**
Von Wien in die Welt

Laxenburger Straße 2D
1100 Wien



**Stiege 1
4. Stock
Tür 35**

Wohnfläche	39,64 m ²
Loggia	6,10 m ²
Summe	45,74 m ²
Balkon	4,89 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Garten	0,00 m ²
Einlagerungsraum 37	2,79 m ²
Raumhöhe ca.	2,50 m

Alle Maße sind in Zentimeter.
Fensterkoten sind Architekturlichten.
Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK (Fußbodenoberkante). Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.

Stand: 31.08.2022

Objektbeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause heißt Sie herzlich Willkommen! Erleben Sie Wohnen im außergewöhnlichen Wohnkonzept DECKZEHN, in einem der lebendigsten Wohnbezirke Wiens!

Das Gebäude DECKZEHN wurde vor kurzem fertiggestellt, die Wohnung ist daher ein Erstbezug und beeindruckt bereits auf den ersten Blick durch die gehobene Ausstattung sowie die helle und ruhige Lage mit freiem Blick in den Südwesten! Die Einzimmerwohnung ist mit einem Wandelement unterteilt, wodurch ein räumlich abgetrennter Schlafbereich besteht. Eine komplette Einbauküche mit E-Herd, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Eiskasten-Tiefkühlkombigerät lädt zum kochen und gemütlichen wohnen ein. Neben dem geräumigen Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Wandheizkörper und einem getrennt begehbarem WC, bietet die Wohnung noch Stauraum durch einen Abstellraum.

Ein herausragendes Merkmal ist die großzügige Loggia, die einen sehr gut nutzbaren Außenbereich bieten. Das Dach beherbergt einen großzügigen Gemeinschaftsraum mit einem charmanten, begrünten Dachgarten, der vielseitig genutzt werden kann und das soziale Leben fördert. Darüber hinaus sind elegante Eingänge, ein stilvoller Co-Working-Bereich und eine entspannende Wellness-Sauna Teil des Gesamtprojekts und für alle Bewohner zugänglich.

AUSSTATTUNG

Lassen Sie sich von der umfangreichen und innovativen Gebäudeausstattung überzeugen - für Ihr individuelles Lebensgefühl!

- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz
- Heiz- und Kühldecken, Betonkernaktivierung mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage als Gemeinschaftsanlage am Dach
- Geräumige Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Zeitweise anmietbare Gemeinschaftseinrichtungen wie Co-Working Space, Veranstaltungs- und Partyräume mit Kücheneinrichtung, Wellness-Sauna, Waschküche

LAGE

Das DECK ZEHN liegt in der Nähe eines der wichtigsten Knotenpunkte in Wien, dem Südtiroler Platz und dem Hauptbahnhof. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. das große Columbus Einkaufszentrum in der Favoritenstraße, sowie Restaurants und Cafés. Die schnelle Anbindung an das Stadtzentrum sind ein weiteres Highlight für ein urbanes Lebensgefühl, das keine Wünsche offen lässt!

VERKEHRANBINDUNG

Nur wenige Schritte entfernt genießen Sie eine hervorragende Anbindung an öffentliche

Verkehrsmittel:

- Hauptbahnhof: U1 Südtiroler Platz, S-Bahn,
- Buslinie: 69A
- Straßenbahn: O, 18, D

Für Rückfragen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns von Ihnen zu hören!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap