

## **Provisionsfrei: Lichtdurchflutete Zweizimmer-Wohnung**



LAXURYY

**Objektnummer: 125158\_20**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 57,77 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 400.000,00 €                     |

## 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.













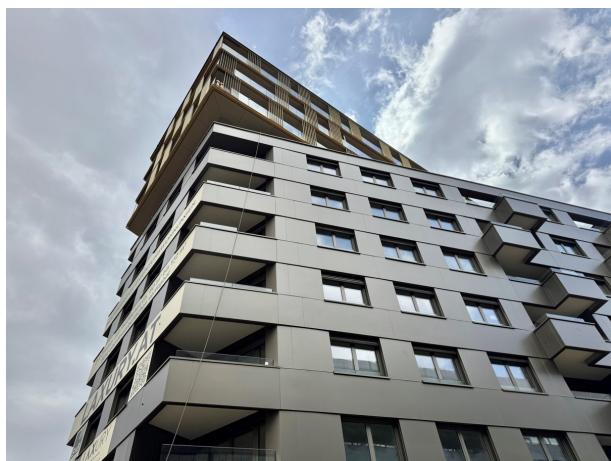












**TOP LS2.21**



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FÜßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHWIMMELBILDUNG.  
NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALKEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN  
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANSCHREIBEN  
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**BAUTEIL A**

OG 04 | TOP LS2.21

Wohnfläche 57,77 m²  
Loggia 6,07 m²



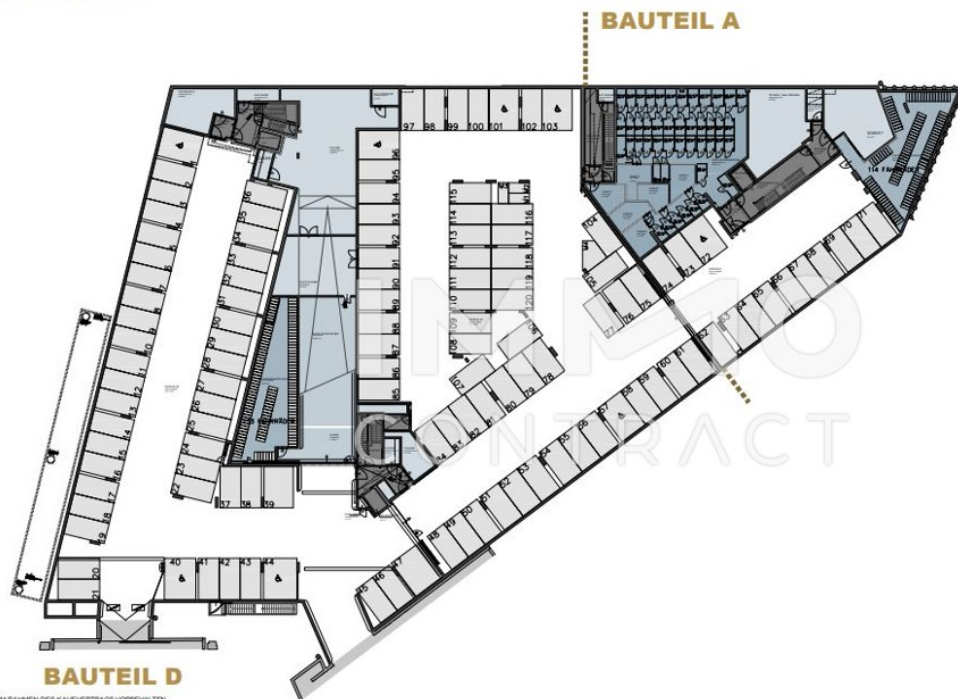
Ein Projekt von:



Stand: 25.01.2024

# LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



## BAUTEIL D

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 NATÜRLICH ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUSSENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALNE LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBÜCKERTEN PLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
MONTAGE DECKENBUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLAUSS 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:

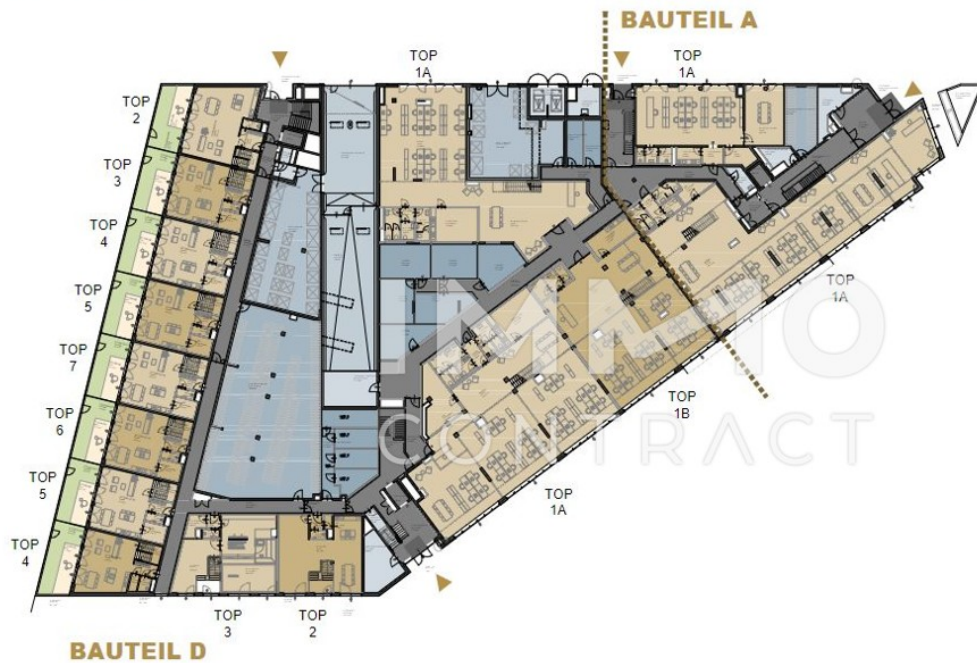


Stand:

15.12.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANLIEGEN VON EINGABEMÖBELN NICHT GEGLIEDERT. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINGABEMÖBELN SIND NATÜRLICH ZU NUTZENDEN EINGABEMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN FÜR GEGENÜBER LIEGENDE AUSSENWÄNDE ZU STELLEN, DA GEFÄHRE VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN TYPISCHEN PLANZUGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WRM - RUM ANSCHLÜSSE VORHABEN

ELEKTROSIMBOLE: SELBSTE GELENDEKUNFTPLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANZEIGEN

MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DRY POINTEN RAUMS UM AUSLASS MÖGLICH



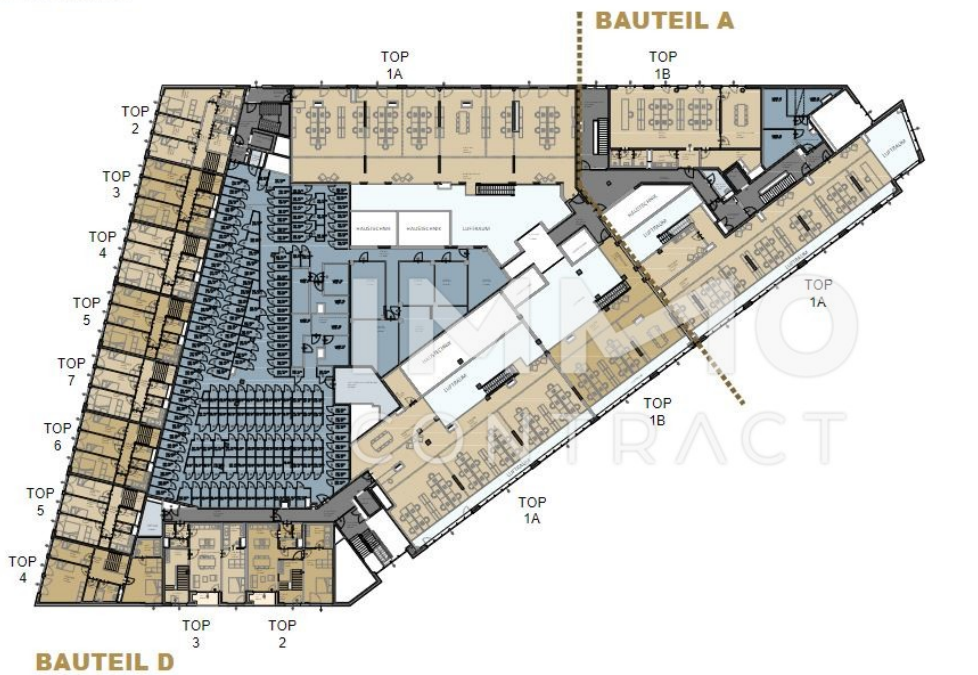
WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

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

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

Ein Projekt von:

Stand: 22.11.2023



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUF VERTRAGS VORBEHALTEN  
DIESER PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGRAUMGEBEN NICHT GEWIDMET. DIE  
DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGRAUMGEBEN VORTRAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
DIE ANFORDERUNG VON EINGRAUMGEBEN SIND NACHTRÄGLICH ZU NACHTRÄGLICH  
EINGRAUMGEBEN NICHT AN AUSSENWÄNDEN, SONDERN LEDIGLICH NACHTRÄGLICH  
AUSSENWÄNDEN, DA GEFÄHR VON SCHWIMMELSPILLEN.  
NEBEN DEN LUCHTILANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN  
LEDIGLICH ALS VORTRAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSS VORHANDEN  
KLIMATISIERUNG: SIEHE GEBÄUDEPLAN  
ACHTUNG: BAUTEILKONTAKT NICHT ANSCHLÜSS  
MONTAGE: DÜBELLEUCHTEN IM DEFINITIONEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN  
BAUTEIL A+D  
OG 01

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

Ein Projekt von:

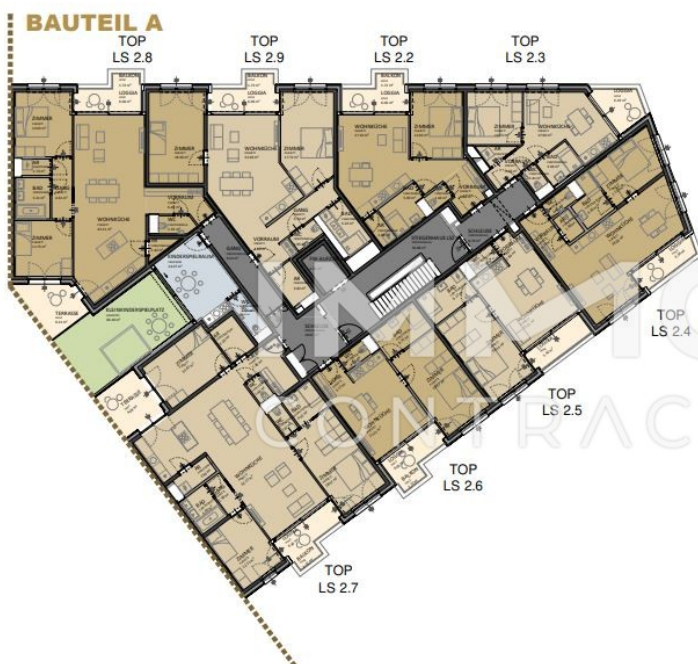


Stand:

22.11.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATÜRLICHE ZUNEHMEN EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FÜR BECKENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

YSCHIE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN

ELEKTROSCHWELDE: SIEHE GEGENSTÄNDLICHEN 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 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.