

**Directly at the main train station: Commission-free**



Bad Hell 1

**Objektnummer: 1939/162388**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 48,70 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 21,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75               |
| Kaufpreis:                    | 400.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

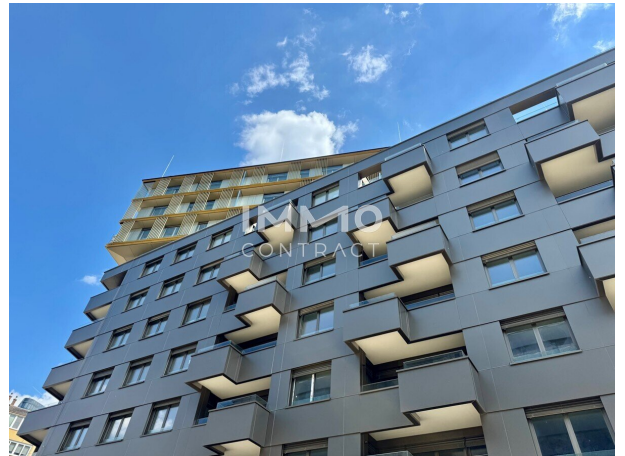
T +43 664 6000 8196

H +43 664 0  
F +43 732 8

Gerne stehen  
Verfügung.















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 NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SCHÖNE FÜßBODENFLÄCHEN ODER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN 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 LS2.34

|            |          |
|------------|----------|
| Wohnfläche | 48,74 m² |
| Loggia     | 6,75 m²  |
| Balkon     | 2,88 m²  |



Ein Projekt von:



Stand: 25.01.2024

## Objektbeschreibung

### LAXURY - More from Living!

In an urban location, less than five minutes from the main train station, a modern residential building with 80 privately financed condominiums ranging from 29 m<sup>2</sup> to 180 m<sup>2</sup> of living space is being constructed. All apartments feature open spaces such as private gardens, balconies, and terraces, creating an attractive added value.

Great emphasis is placed on individuality in the fittings: you can choose between three different design lines as well as four parquet flooring options. The building also features state-of-the-art technology: heating and cooling are provided via component activation (floor slabs), and with the Smart Home solution, sun protection and room lighting, as well as additional features at the buyer's request, can be controlled.

Differently designed playgrounds for children and teenagers in both indoor and outdoor areas provide fun and entertainment within the project. Completion is scheduled for late summer 2025.

### LAXURY – ??????, ??? ?????? ?????!

? ??????? ???????, ??? ???? ? ?'??? ?????? ??? ?????????? ???????, ?????????? ?????????? ?????????? ??????? ?? 80 ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??????? ??? 29 ? 180 ??. ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? – ?????????? ????, ?????????? ?? ???????, ?? ?????????? ?????????? ??????????.

??? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????????????????: ?????? ??????? ??? ??????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????: ?????????? ? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? (????????????????), ? ????????? Smart-Home ?????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ? ??????????, ? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????.

????????????????? ?????????????????? ??????? ?? ?????????? ?????????????? ? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????? 2025 ?????.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap