

**Hauptbahnhof: 4. Stock - Durchdachte  
Zweizimmer-Wohnung - PROVISIONSFREI**



**LAXURYY**

**Objektnummer: 1939/164185**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,09 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>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

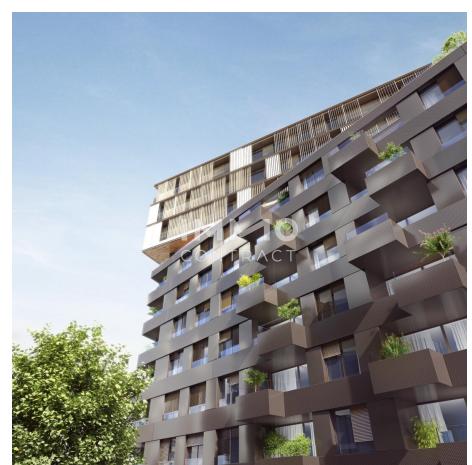
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8196

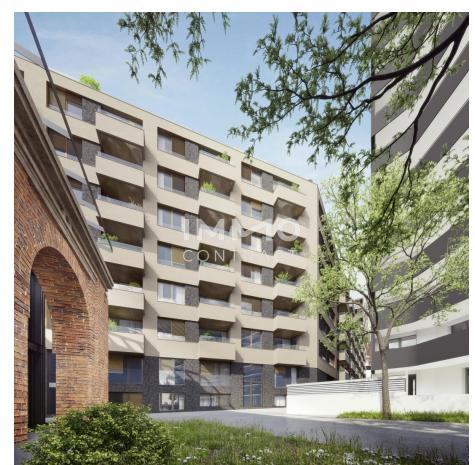


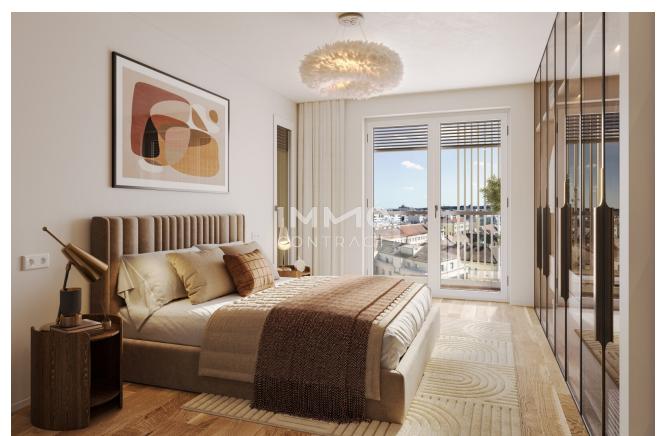




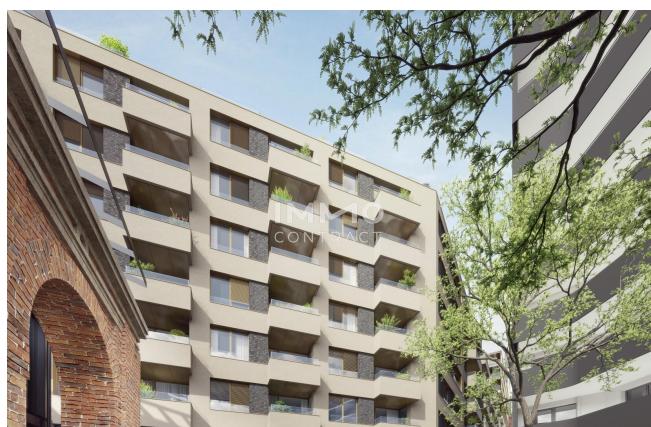


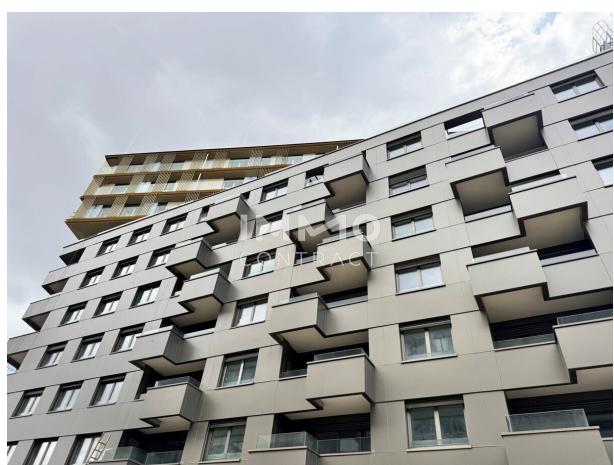
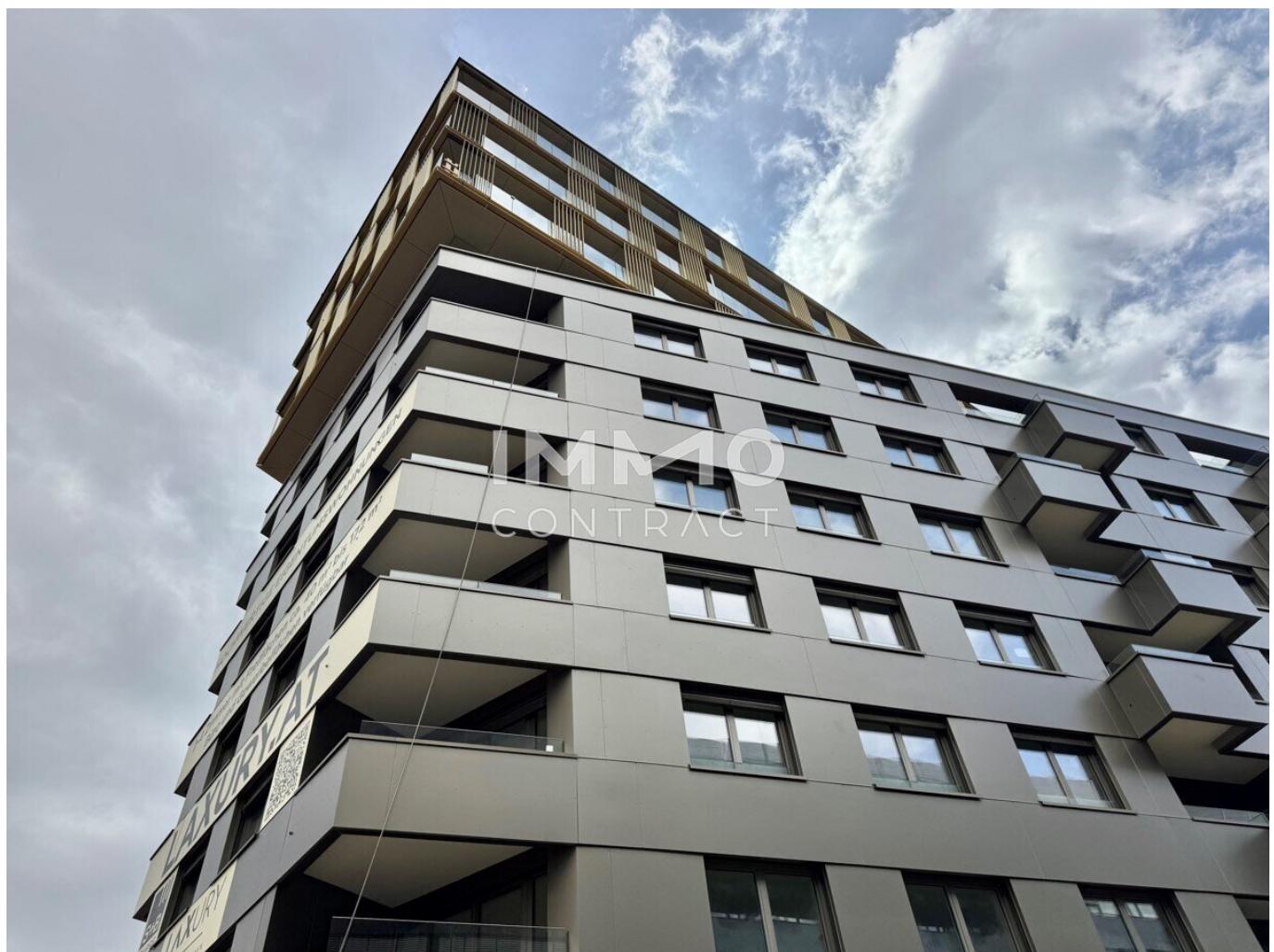












**LAXURY**

MEHR VOM WOHNEN

**TOP LS2.23**



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN

DESSER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEDRUCKT. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AUSZUSCHÄRFEN, SOWIE FLÜSSOEFNUNGEN ÜBER AUSSENFIT FÜR DEN DAUERAUFLAGE VON EINBAUMÖBELN.

NEBEN DEN PFlichtPLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHEN UND WM. NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN

ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN

MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH

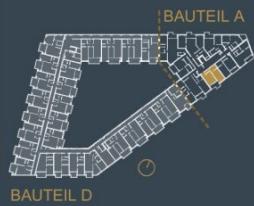


WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**BAUTEIL A**

OG 04 | TOP LS2.23

Wohnfläche	51,09 m <sup>2</sup>
Loggia	6,04 m <sup>2</sup>
Balkon	1,73 m <sup>2</sup>



BAUTEIL D

Ein Projekt von:

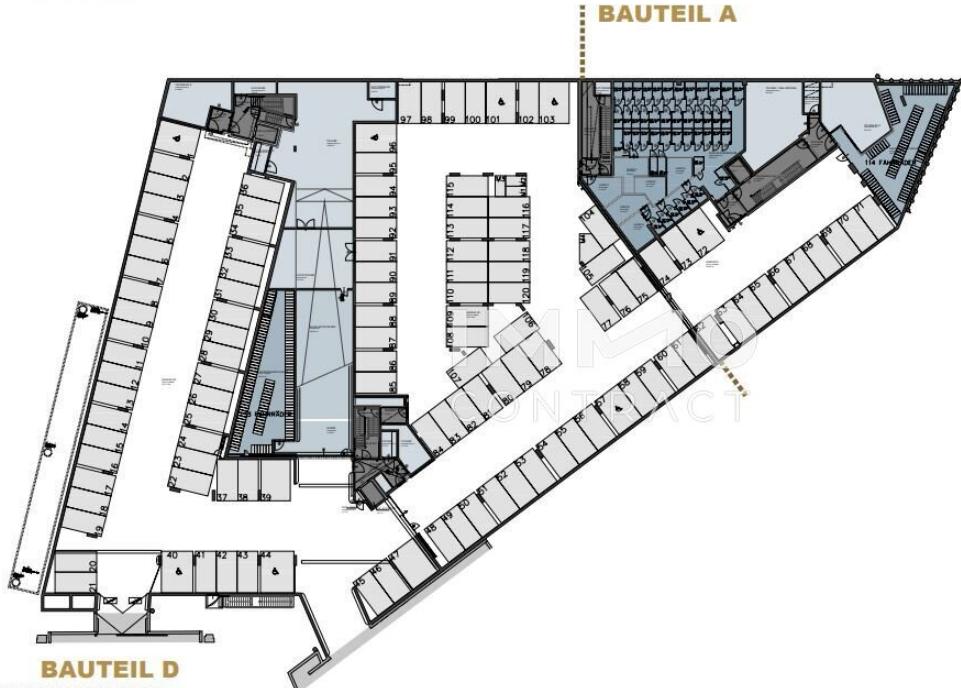


Stand: 25.01.2024



LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN

DIESTER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSA UNTERZEHEN EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUGENBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENWÄNDE STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELFÄLDUNG.

AUSSERLÄUFER SLETTEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUME  
LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM : NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOL : SIEHE GESONDERTEN PLAN  
ACHTUNG: BAUTEILE AKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
MONTAGE DICKENSIEN RICHTIGEN, DESWIRBTEN RADII 15 UMHÄLLEN 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:

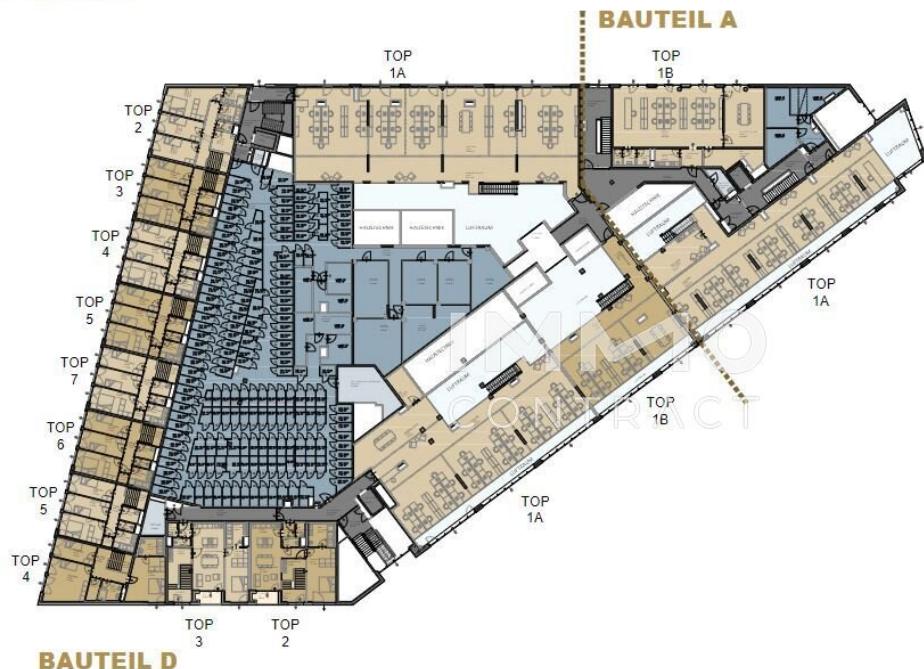


### Stand:



**LAXURY**

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM HAMBURG DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN.

DISSER PLAN IST ZUM ANSEHEN VON UNBEMÜBELN NICHT GEGESEN. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS INRICHTUNGSEMPHAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ENTWICKLUNG VON UNBEMÜBELN SIND KEINE ANGABEN VON EINZELNEN EINGAUMÖSSE NICHT AN AUSSENWANDE, SOWIE FÜR DÖRFLÄCHEN NICHT AUSSENLEHRT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHMELZBLUDUNG.

NESEN DEN PFLICHTEN LÄNGEREN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORBERAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM. NUR ANSCHLUSS VORHANDEN.

ELKTHOSTIMMEL. SIEHE SEITENHEITENPLAN.

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANDORREN.

MONTAGE DECKENLICHTEREN AM DÖRFLÄCHEN HAUSUM AUSLASSMÖGLICH.



WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**ÜBERSICHTSPLAN**

**BAUTEIL A+D**

OG 01

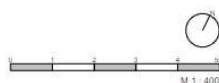
- TOP
- Balkon/Loggia
- Luftraum
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Sonstiges

Ein Projekt von:



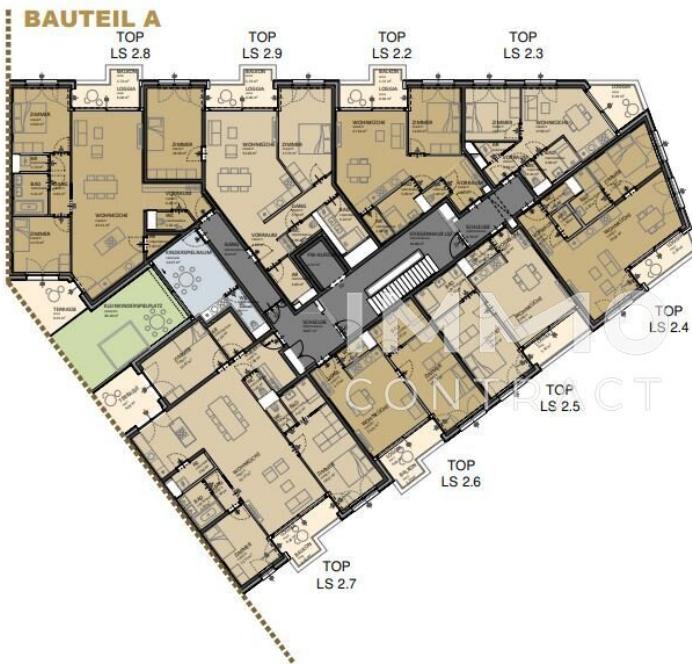
Stand:

22.11.2023



**LAXURY**

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN

DESSER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUHAUPTPLÄNEN GEDECKT. DIE GÄRTE UND TERRASSEN SIND ALS ERHÄRTUNGSSVORSTUFS ZU VERSEHEN, FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUHAUPTEN SIND NATURMATERIALE ZU NEHMEN. EINBAUHAUPTEN NICHT AN AUßENWÄNDEN, SOWIE FURBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENWÄNDEN, DABEI ACHTUNG VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLICHTEN SIND AUCH DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSTUFS ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM. NAB. ABGLOBBLÖSE VORHANGEN

ELEKTROSYMBOLE : SEEHE GESEONDERTEN PLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANDOHREN!  
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



# 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.

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