

**Provisionsfrei! Neubau-Erstbezug Zweizimmer-Wohnung  
mit perfektem Grundriss - Hauptbahnhof**



JD5

**Objektnummer: 1939/164109**

**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:	51,09 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

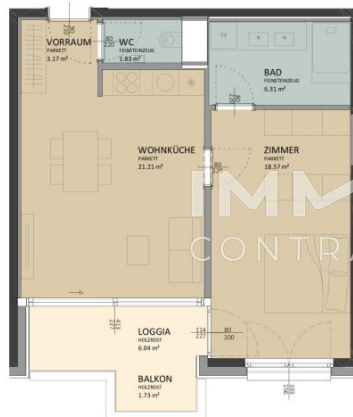


**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8196

TOP LS2.50



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 NATURMASS ZU NIMMEN  
EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SCHÖNE FÜHRBODENFÄCHEN ÜBER 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 07 | TOP LS2.50

Wohnfläche	51,09 m²
Loggia	6,04 m²
Balkon	1,73 m²



Ein Projekt von:



Stand: 25.01.2024

































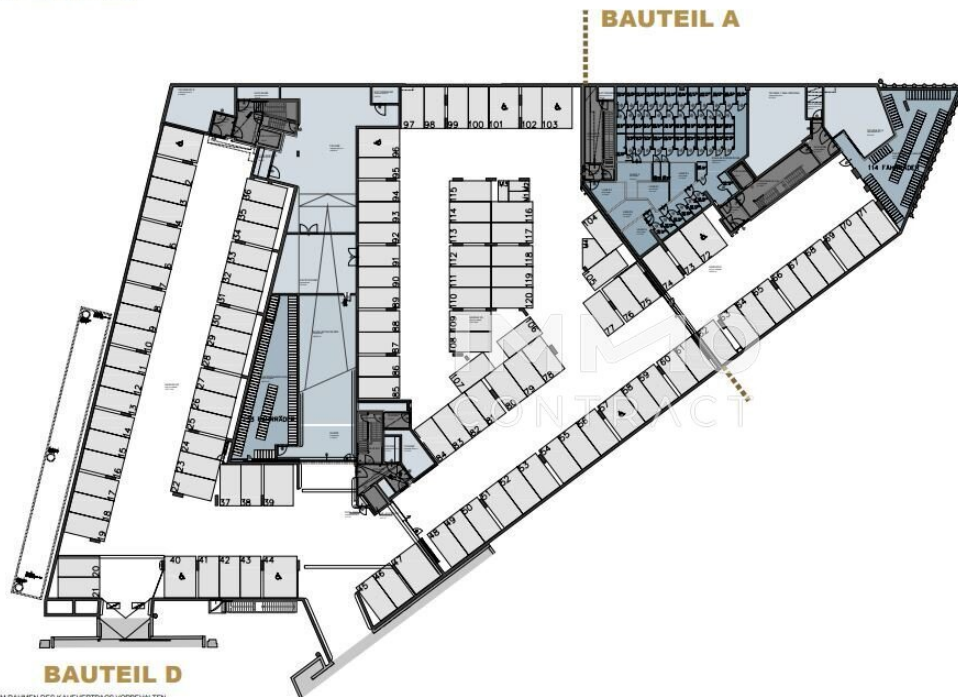






# LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



## BAUTEIL D

ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEDIEHT. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NUTZENDE EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUSSEN/FLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

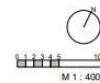
NEBEN DEN PFLUCHTYPPLANUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN

ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBÜNDERTEN PLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN

MONTAGE DECKEN/BUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIIUS UM AUSLASS 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





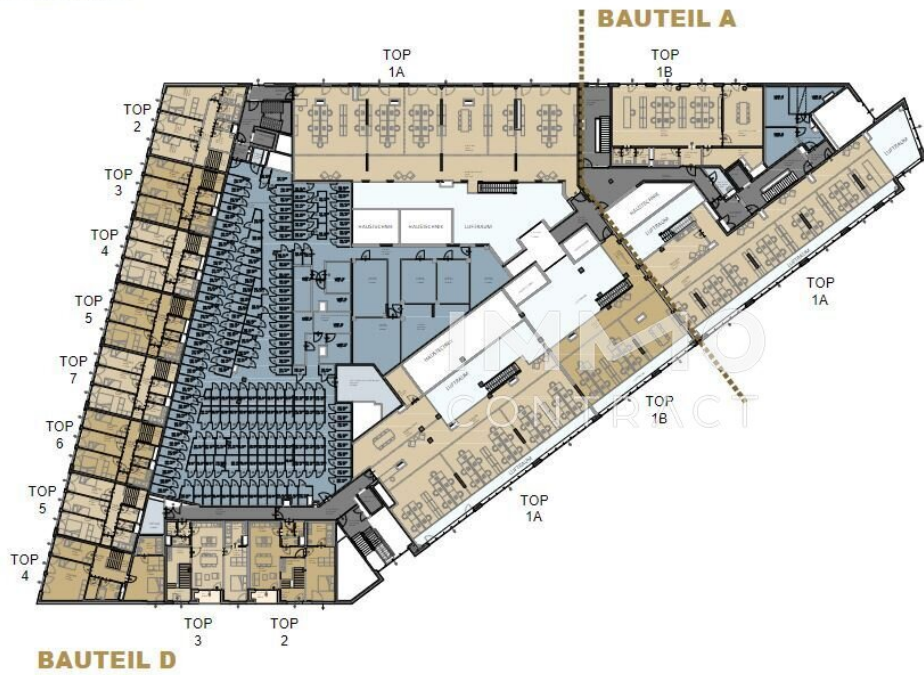
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANSOHMEN  
MONTAGE: DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



TOP  
 Terrasse  
 Eigengarten  
 Erschließung  
 Einlagerungsraum  
 Fahrradraum  
 Müllraum  
 Garagenrampe  
 Sonstiges



Stand: 22.11.2023



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
DIESER PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGANGSMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGANGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFÜHRUNG VON EINGANGSMÖBELN SIND NATÜRLICHE ZUFÜHRENDE EINGANGSMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDEN, SONDERN LEDIGLICH LÄCHEN ODER AUSSENKUPF STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHWIMMSELBUNG.  
NEBEN DEN IT LICHTIT LÄNZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSS VORHANDEN  
KLART RICHTIGKEIT: SIEHE GÜTERKARTENPLAN  
ACHTUNG: BAUTEILANFÜHRUNG NICHT ANSCHLÜSS  
MONTAGE: DECKENLEUCHTEN IM DEF INVENTEN 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:

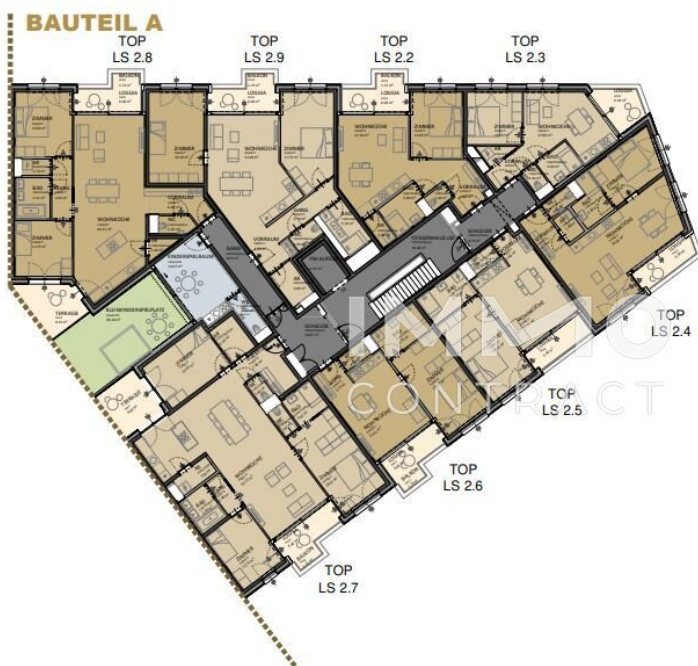
**S+B GRUPPE**

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 (BEI AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR 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

**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.

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