

**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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m ² * 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

LAXURY

Mehr vom Wohnen

TOP LS2.50



IMMO CONTRACT



WOHNHAUSANLAGE
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

BAUTEIL A

OG 07 | TOP LS2.50

Wohnfläche	51,09 m ²
Loggia	6,04 m ²
Balkon	1,73 m ²

BAUTEIL A



Ein Projekt von:



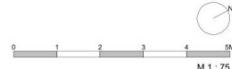
Stand: 25.01.2024

ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN
DIESER 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 AUSZUSCHÄFFEN, SOWIE FLÜSSIGKEITSFÄHIGKEITEN ÜBER AUSSENPARTIE NUR DURCH DEN FABRIKANTEN EINBAUMÖBELN.

NEBEN DEN PFlichtigkeiten sind die Darstellungen von Bäumen lediglich als Vorschlag zu verstehen.

KÜCHEN UND WM. NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN

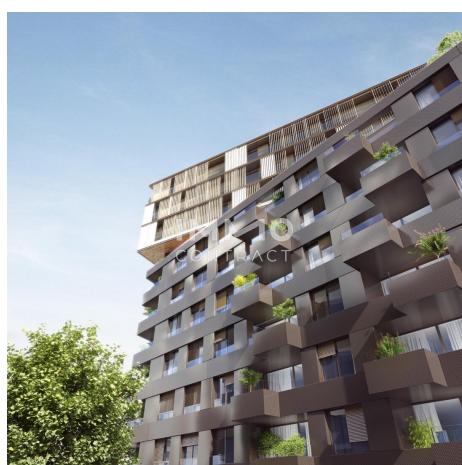
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS AUSLASS MÖGLICH





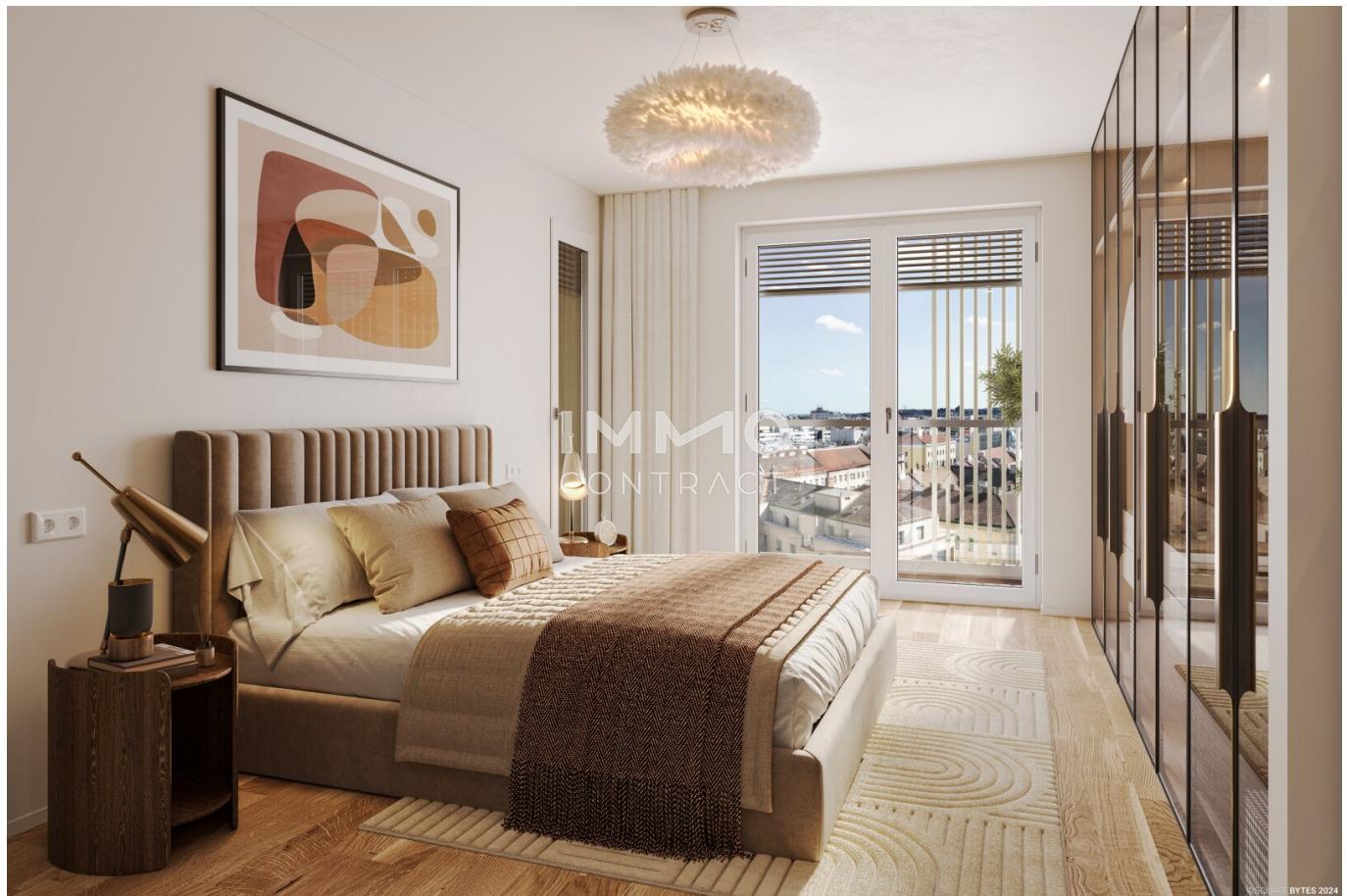






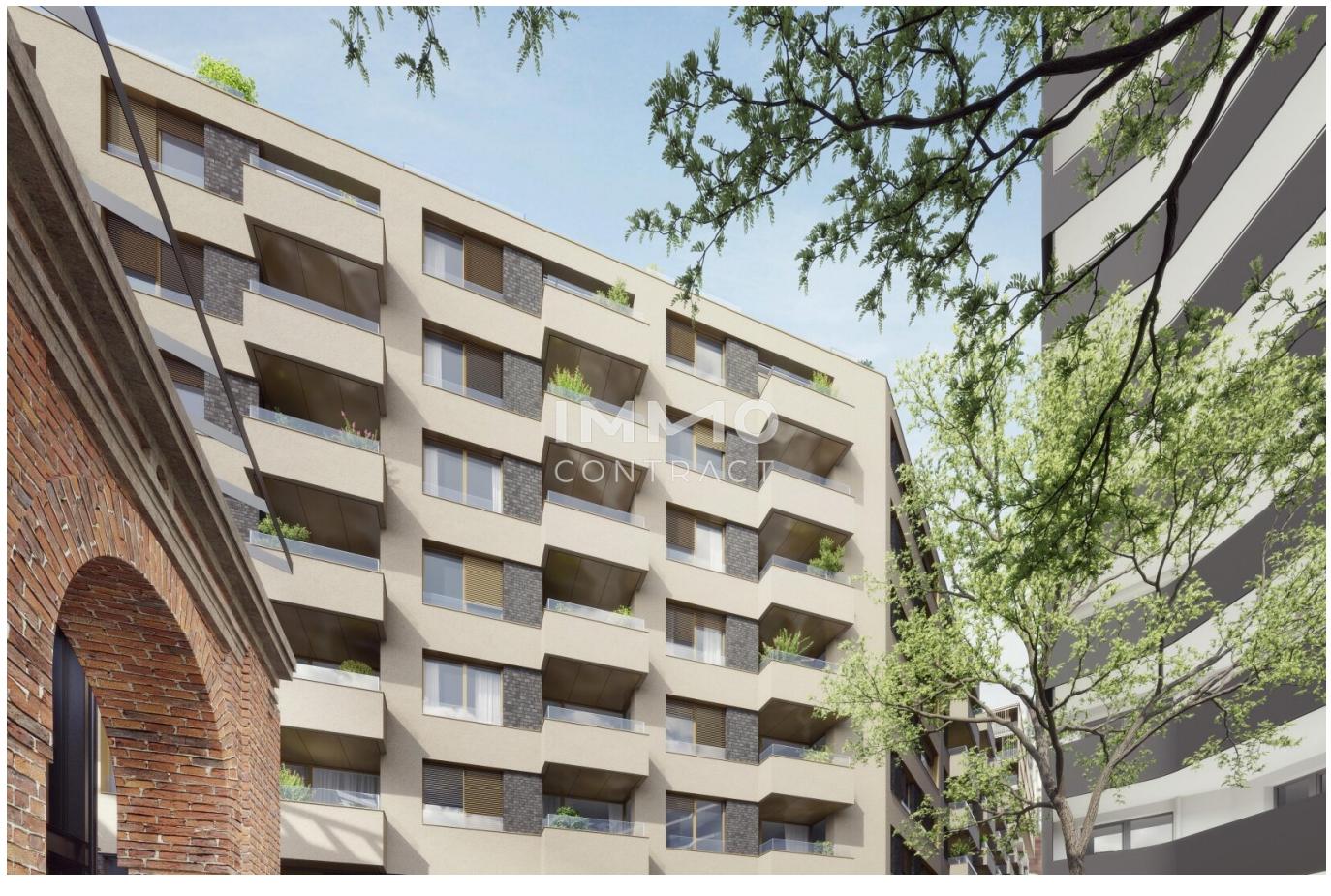






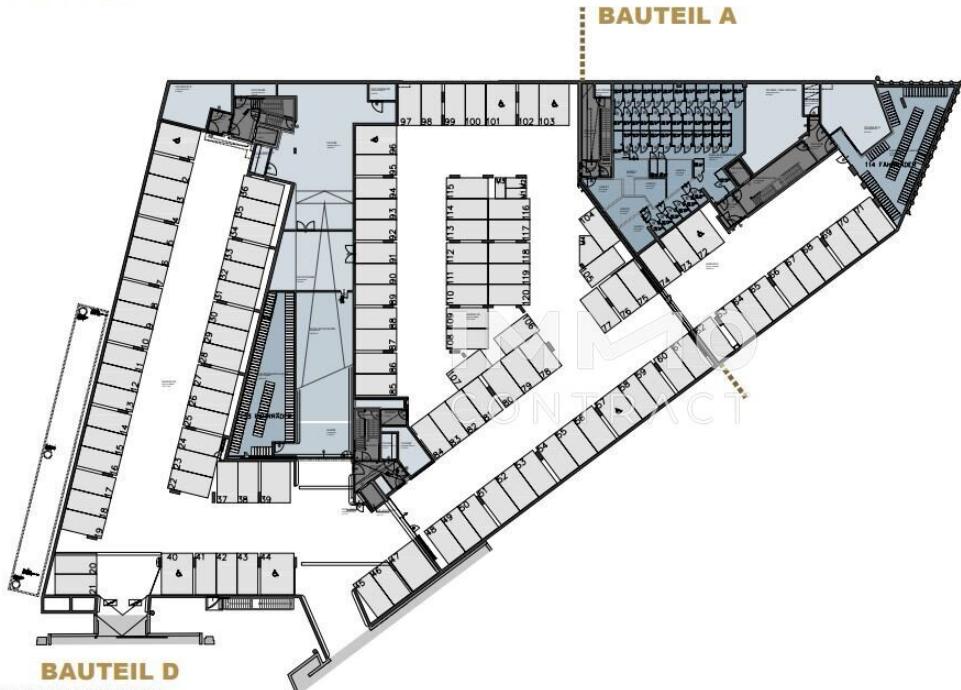






LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN

DEISER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEICNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FÜBODDENFLÄCHEN ÜBER AUSSENNUFT STELLEN. DAS GEFAHR VON SCHMIEFLIEDUNG.

AUSSENFLUT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.
WENN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUME
LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WIM : NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN
ELEKTROSYMBIOTE : WEIT GESONDERNT UND

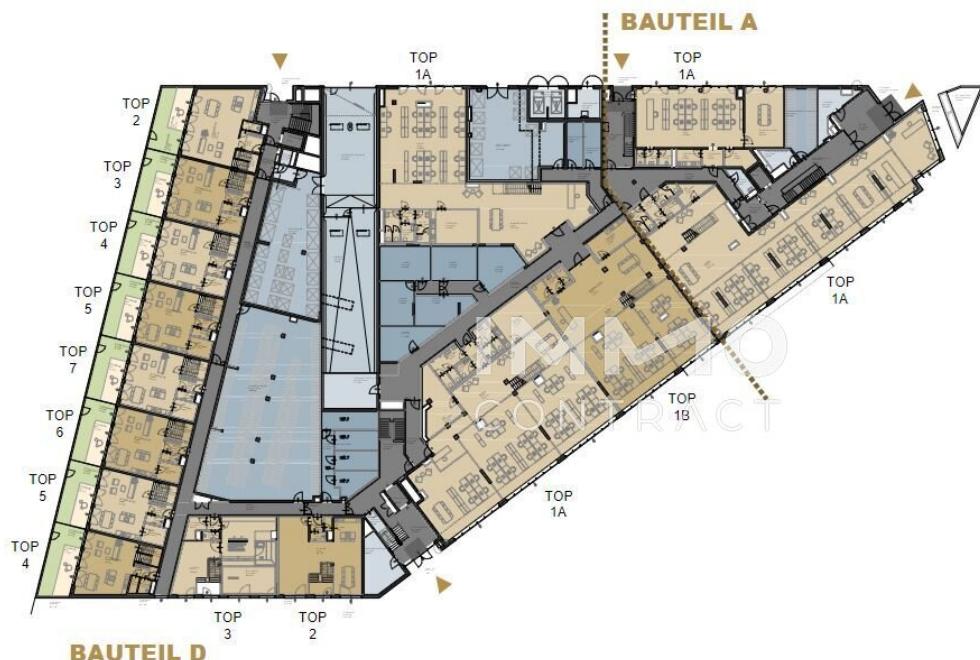
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN
MONTAGE DECKENLÄUFER IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH

BAUTEIL A



LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN

DESSER PLAN IST ZUM ANERKENNEN VON EINBAUFLÖSSEN NICHT GEGENSTELLT. DE-
SSER PLAN DIENT ALLEIN ZUM VERGLEICHEN DER BAUPLÄNE UND DIENT KEINEN FÜR
DEN ANFERTIGUNG VON EINBAUFLÖSSEN. SIND NATURHAUS ZU NEMEN,
EINBAUFLÖSSE NICHT AN AUßENWAND, SOWIE U-FÖRDERFLÄCHEN ÜBER
AUßENWAND, DANN JETZT GANZ AUF ANF VON SCHMIERBELÜFTUNG.

MÜLLEN DEN IN LÖCHERN JEDER EINBAUFLÖSSE DABEI DASS EINDEUTIGEN VON BAUMEN
LEIDEN DABEI WICHTIG, DABEI DASS EINDEUTIGEN VON BAUMEN

KÜCHE UND IM, NUR ANZEIGEN WOHNMADDE
ELEKTHOSYMBOLE: SEHEN GEZOSENENPLAN

ACHTUNG: BAUFLÄKTIVIERUNG NICHT ANSERHREN
MONTAGE DECKENLICHTEN IM DEINER INERIERT RADUS UM AUSLASS MÖGLICH

WOHNHAUSANLAGE
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**ÜBERSICHTSPLAN
BAUTEIL A+D
EG 00**

Legend:

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

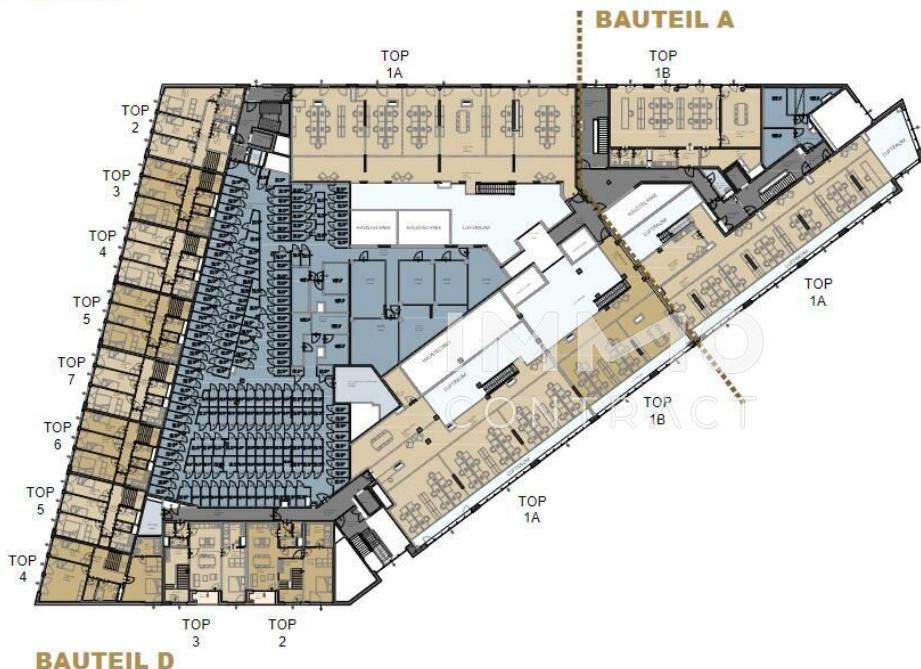
Ein Projekt von:

S+B GRUPPE

Stand: 22.11.2023

LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



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

ÄNDERUNGEN IM HAMBURG DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN.

DIESER PLAN IST ZUM ANSEHEN VON UNBEMÜBELN NICHT GEGESEN. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS INRICHTUNGSEMPHOLZUNG ZU VERSTEHEN. FÜR DEN ERGEBNISSEINFLUSS AUF DEN HAUSWERT SIND KEINE HAFTUNGS- UND EINGAUMÖGLICHEITEN AN AUSSENWANDEN, SOWIE FÜRSCHÜBLÄUFEN ODER AUSSENLEHNTSTELLEN, DA GEFAHR VON SCHMELZEBILDUNG.

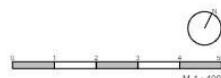
NESEN DEN PFLICHTEN LÄNGS SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM. NUR ANSCHLUSS VORHANDEN.

ELKHOHOSYMBOLE. SIEHE SEITENRÖHRIGEN PLAN.

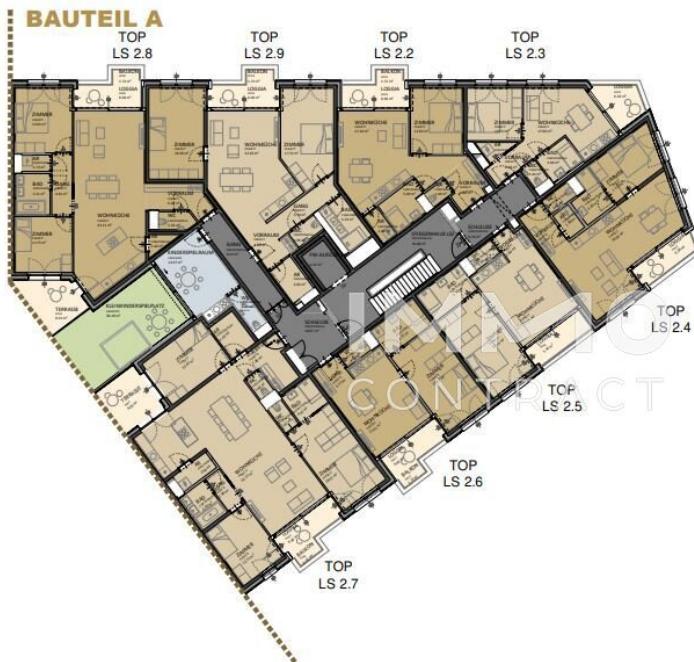
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANDERNEN.

MONTAGE DECKENLICHTEREN IM DDFERNIEREN HAUS UM AUSLAß MÖGLICH.



LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRÄGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUHAUPTPLÄN ENTWICKELT. DIE BAUTEILE SIND ALLE ALS ERHÄRTUNGSSVORLAGE ZU VERWENDEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUHAUPTEN SIND NATURMASS ZU NEHMEN. EINBAUMÖGLICHE NICHT AN AUßENWÄNDEN SOWIE FÜRBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENWÄNDEN SIND VORLÄUFIG UND KAR VON SCHIMMELBILDUNG.

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

KÜCHE UND WM. NAB. ABGLOBBE VORHANDEN

ELEKTROSYMBOLE : SEEHE GESEONDERTEN PLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANDORREN!
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 m² und 180 m² 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