

**Ganz oben - Traumblick! Provisionsfrei - Hauptbahnhof - 3  
Zimmer auf 2 Ebenen mit hochwertiger Ausstattung**



2

**Objektnummer: 1939/164085**

**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:                   | 117,40 m²            |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 21,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75               |
| Kaufpreis:                    | 1.200.000,00 €       |
| 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 6000 8196



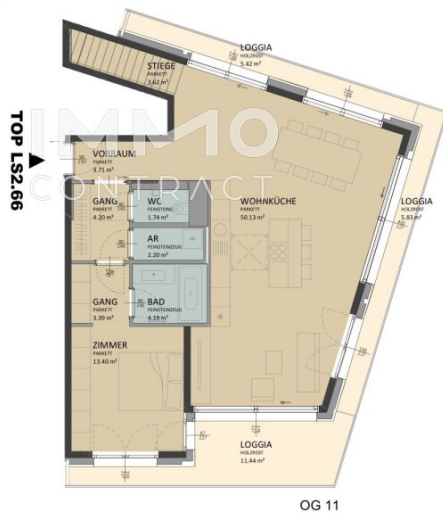
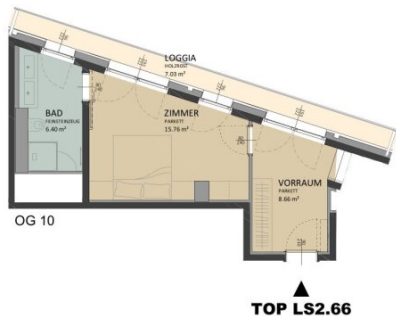












ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SCHIEFE 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 11 | TOP LS2.66

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Gesamtwohnfläche | 117,40 m² |
| Wohnfläche OG 10 | 30,82 m²  |
| Loggia OG 10     | 7,03 m²   |
| Wohnfläche OG 11 | 86,58 m²  |
| Loggia OG 11     | 22,94 m²  |



Ein Projekt von:



Stand:

25.01.2024

## 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 Raumbelichtung 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