

**Zentral. Sichtbar. Provisionsfrei: Gewerbe Highlight direkt  
beim Hauptbahnhof**



4096-4096-max

**Objektnummer: 125158\_79**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	670,53 m²
<b>Bürofläche:</b>	627,16 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 21,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	3.300.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	2.542,98 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 004366460008196  
H 004366460008196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEORIENT. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN. EINBAUMÖBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FÜßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHWIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALKEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN

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



WOHNHAUSANLAGE  
Josef-Deutsch-Straße 3, 1100 Wien

**BAUTEIL D**  
EG | TOP JD3.1A

Gesamtfläche	670,53 m²
Fläche EG	288,60 m²
Fläche OG 01	381,93 m²



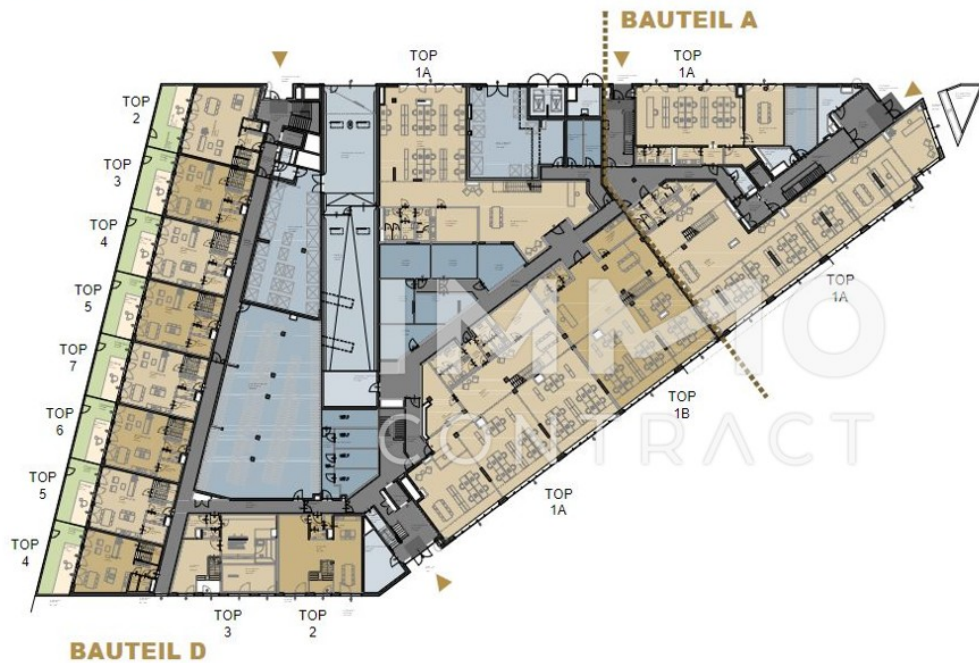
Ein Projekt von:



Stand: 30.01.2024

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUR ANLEITUNG VON EINGABEMODULN NICHT GELTENDE. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINGABEMODULN SIND NATÜRLICH ZU NUTZENDEN EINGABEMODULN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN FÜR DIESE ZÄHLEN LÖCHER AUSSENWÄNDEN FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINGABEMODULN ZU VERSTEHEN.

NEBEN DEN TYPISCHEN PLANZEICHEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WRM - RUM ANSCHLÜSSE VORHABEN

ELEKTROSCHWELDEN - SIEHE GELBGEZEICHNETEN PLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANZEIGEN

MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEUTLICHEN RAUMS LIEF AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

## ÜBERSICHTSPLAN BAUTEIL A+D EG 00

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

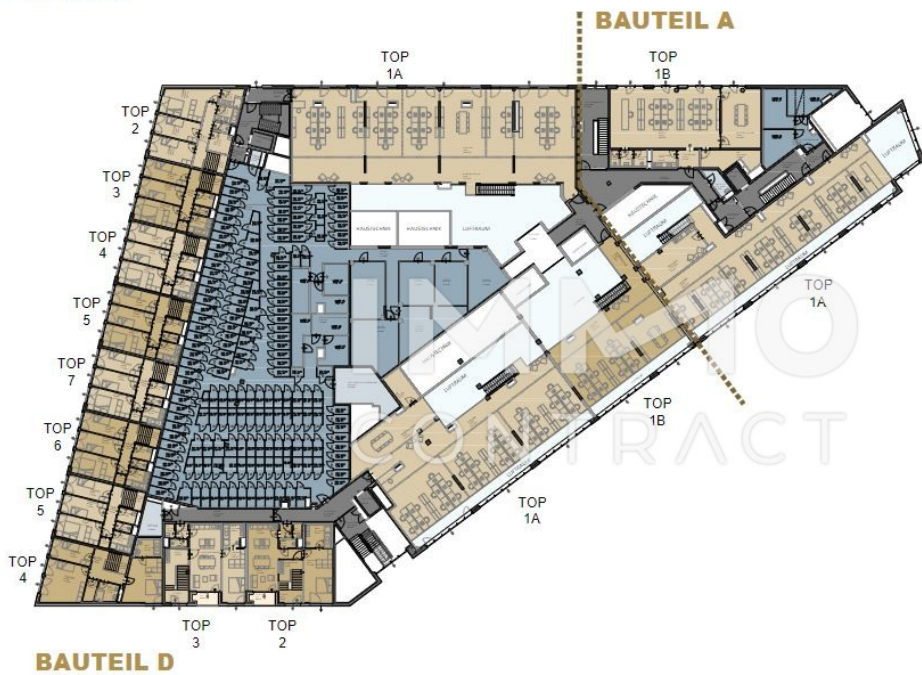
Ein Projekt von:




Stand:

22.11.2023





ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
DIESER PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGRAUMÜBEN NICHT GEWIDMET. DIE  
DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGRAUMVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
DIE ANFERTIGUNG VON EINGRAUMÜBEN SIND NACHTRÄGE ZU FOLGEN  
EINGRAUMÜBEN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN LEDIGLICH NACH DEM  
AUSSENKLIMAT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHWIMMELSPILLEN.  
NEBEN DEN IT LICHTITZ LÄNZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN  
LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
KLIMATISIERUNG: SIEHE GEBÄUDEPLAN  
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANSCHLÜSSEN  
MONTAGE: DÜCKENLEUCHTEN IM DEF ENLITEN 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:

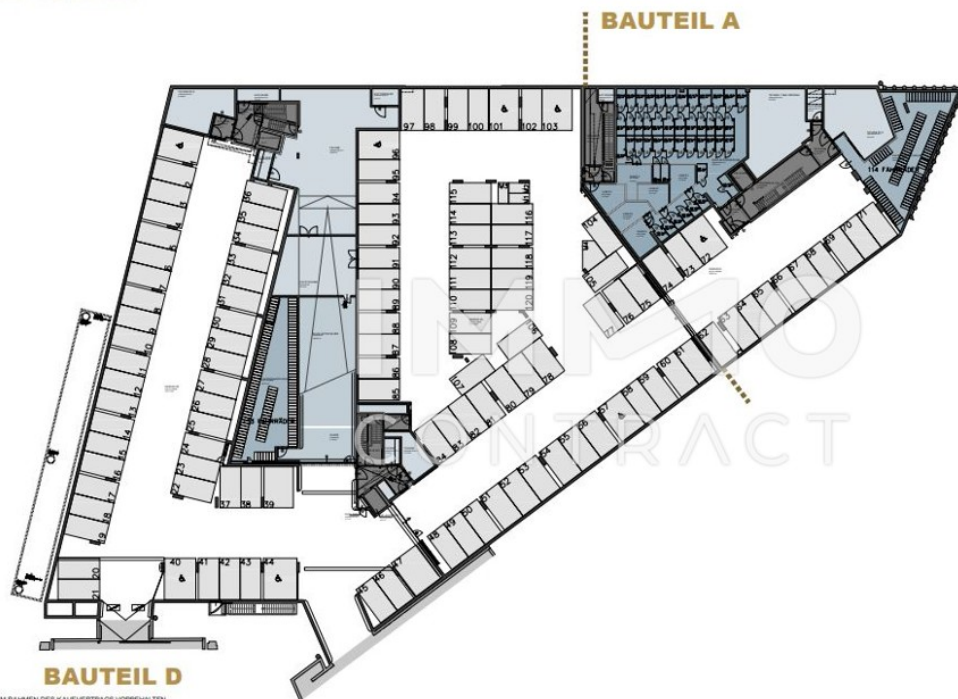


Stand: 22.11.2023



# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



## BAUTEIL D

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 NATÜRLICH ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERE FLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALNE LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

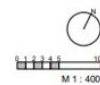
KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN

ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBÄUDEPLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN

MONTAGE DECKENBUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLAUSS 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

## Objektbeschreibung

NEUE MODERNE BÜRORÄUMLICHKEITEN 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, sowie fünf Büroeinheiten zwischen 154 m<sup>2</sup> und 680 m<sup>2</sup>! Sämtliche Büroflächen wurden individuell gestaltet und überzeugen jeweils mit gut durchdachten Grundrissen, hellen Lichtverhältnissen und einem modernen Workspace, die in ihrem Zusammenspiel eine spannende "New-Work-Experience" bieten. 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. Für eine bequeme An- und Abreise sind 120 Tiefgaragenstellplätze geplant, wie auch zahlreiche Lagerflächen, die sich bspw. für Archive oder allgemeine Abstellräume eignen. Die Fertigstellung ist für Spätsommer 2025 geplant.