

**Ihr neuer Business Standort: direkt am Hauptbahnhof -  
Provisionsfrei**



QFrontLaxJD

**Objektnummer: 125158\_81**

**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>	712,77 m²
<b>Bürofläche:</b>	619,94 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>	2.476,16 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

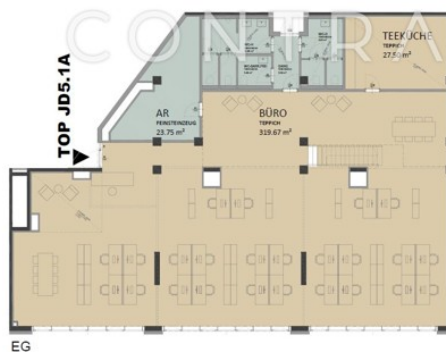
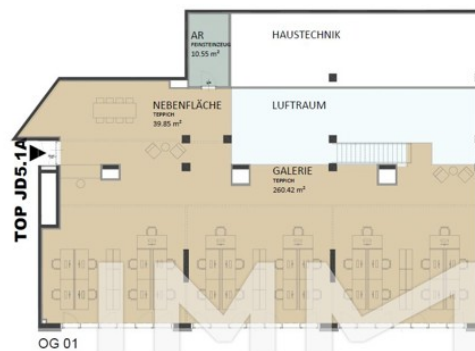
T 004366460008196  
H 004366460008196

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 GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATÜRLICHE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FÜßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
NEBEN DEN PFLUCHTFLÄCHEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SEHE GEGENÜBERSTEN PLAN  
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IN DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
Josef-Deutsch-Straße 5, 1100 Wien

BAUTEIL D	
EG   TOP JD5.1A	
Gesamtfläche	712,77 m²
Fläche EG	401,95 m²
Fläche OG 01	310,82 m²



Ein Projekt von:



Stand: 10.07.2024



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUF VERTRAGES VORGESEHEN

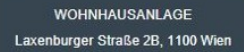
DIESER PLAN IST ZUR ANFERTIGUNG VON URBANISIERUNGSPLÄNEN GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG DER LEGIONEN ALS VERTRIEBSVORSTAGE ZU NUTZEN ERHÄLTEN. ER IST DIE ANFERTIGUNG VON URBANISIERUNGSPLÄNEN NATÜRLICH ZU NUTZEN, ERGÄNZT DEN URBANISIERUNGSPLAN AN AUSWEISUNGEN, SOWIE FOLGENDEN LÄCHEN ÜBER AUSSENSTUFEN I STELLEN, ZU GEFÄHRT VON SCHWELLENLÄNGEN.

NEBEN DEN PFLICHTANFERTIGUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON RÄUMEN LEGIONEN ALS VORSTAGE ZU NUTZEN.

KÜCHE UND WIM: NUR ANSCHLÜSSE, VORHANDEN ELEKTROSYSTEME: BEIHE GEGENSTÄNDEN PLAN

ABTUNG: BAU FÜR LÄCHER FÜHRUNG NICHT ANZEIGEN

MONTEGE: DECKENLÄCHER IM WELT INKRETTEN NACHSIEH AUSLAUS MÖGLICH



**ÜBERSICHTSPLAN**  
**BAUTEIL A+D**  
EG 00

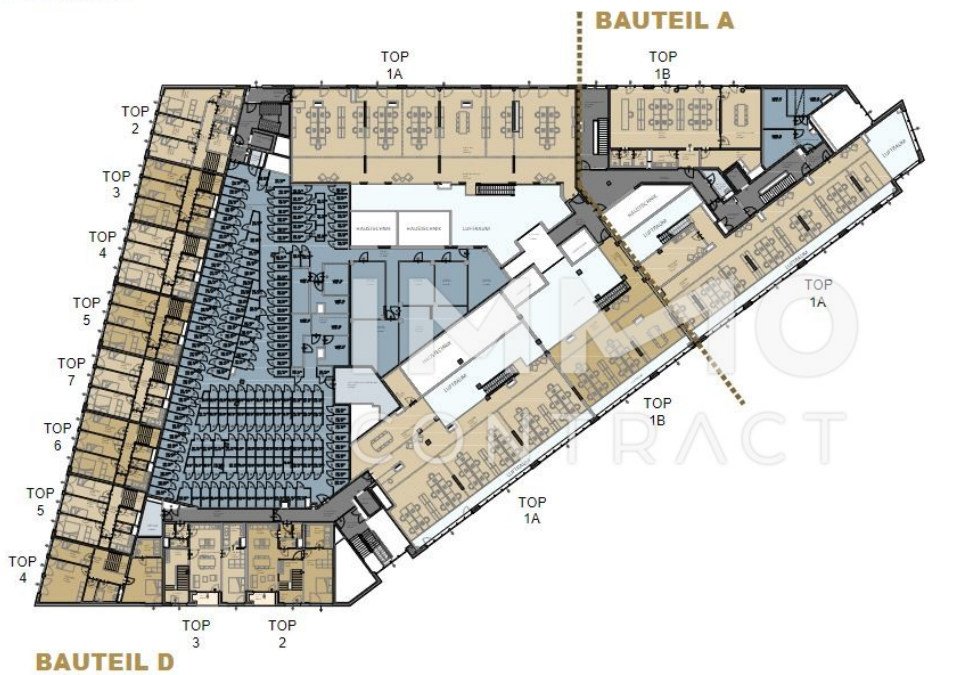
- |                  |
|------------------|
| TOP              |
| Terrasse         |
| Eigengarten      |
| Erschließung     |
| Einlagerungsraum |
| Fahrradraum      |
| Müllraum         |
| Garagenrampe     |
| Sonstiges        |

Ein Projekt von:



Stand: 22.11.2023





ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
DIESER PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGRAUMGEBIETEN NICHT GEWIDMET. DIE  
DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGRAUMGEBIET VORZUGEN. FÜR  
DIE ANZEIGUNG VON EINGRAUMGEBIETEN SIND NACHFOLGEND ZU VERSTEHEN  
EINGRAUMGEBIET NICHT AN AUSSENWAND, SONDERN LEDIGLICH NACH DEM  
AUSSENKUPF STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHWELLELUNG.  
NEBEN DEN LUCHTILANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN  
LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSS VORHANDEN  
KLIMATISIERUNG: SIEHE GEBÄUDEPLAN  
ACHTUNG: BAUTEILKONTAKT NICHT ANSCHLÜSS  
MONTAGE: DÜBELLEUCHTEN IM DEF. ENKLEIN 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:

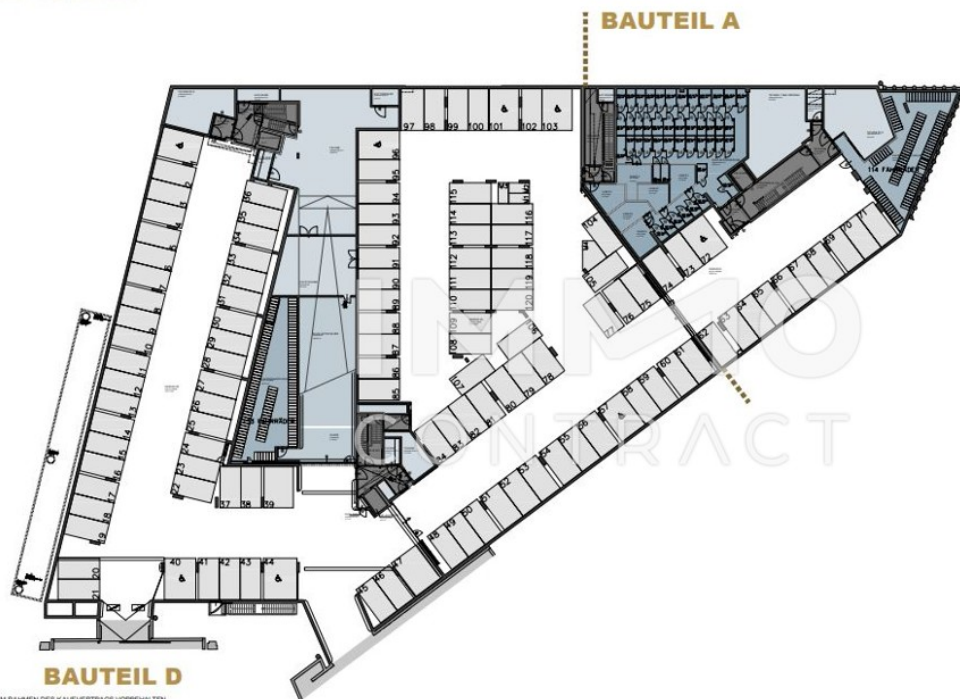


Stand:

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, SONDER FÜR FÜßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

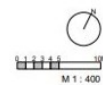
NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALKE LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN

ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBÄUDERISSENPLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN

MONTAGE DECKENBUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS 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



## 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.