

**Exklusive Maisonette mit Privatgarten beim Hauptbahnhof  
- Provisionsfrei**



image1

**Objektnummer: 125158\_50**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	125,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	19,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

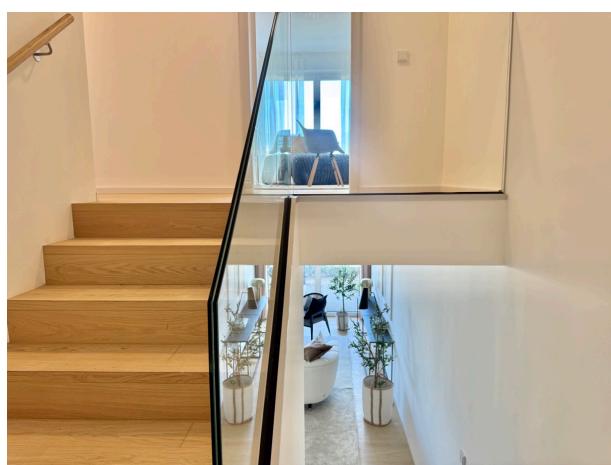
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 004366460008196  
H 004366460008196

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











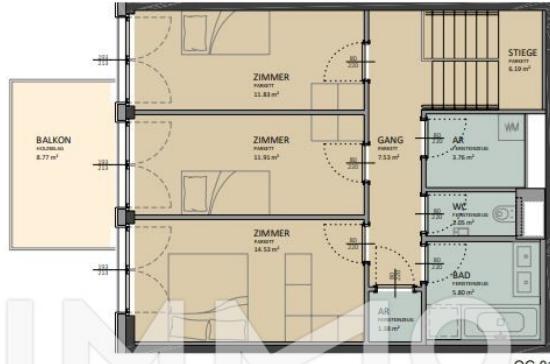






# LAXURY

MFHR VOM WOHNEN



OG 01



EG



WOHNHAUSANLAGE  
Josef-Deutsch-Straße 3, 1100 Wien

#### BAUTEIL D

EG | TOP JD3.4

Gesamtwohnfläche 125,17 m<sup>2</sup>

Wohnfläche EG 66,33 m<sup>2</sup>

Wohnfläche OG 01 58,84 m<sup>2</sup>

Terrasse 10,72 m<sup>2</sup>

Eigengarten 19,34 m<sup>2</sup>

Balkon 9,88 m<sup>2</sup>



BAUTEIL D

Ein Projekt von:



Stand:

30.01.2024

ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
DESSER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMATERIALIEN ZU NEHMEN.  
EINZIGE FÜR DEN BESCHIEDENGE NEEDE VON EINBAUMÖBELN VERWENDBARE FLÄCHEN 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  
ELEKTROSYMBELE: SEHEN GESEONDERTEN PLAN  
ACHTUNG: BAUTELAUKTIVIERUNG NICHT ANHÖREN  
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



TOP JD3.4

## 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.