

**PROVISIONSFREI: Townhouse - Hauptbahnhof, Grundriss  
zum Träumen - auf 2 Ebenen mit viel Freifläche**



image00015

**Objektnummer: 125158\_75**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Deutsch-Straße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	131,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	19,34 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	850.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 664 6000 8196

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

















OG 01



EG

TOP JD3.3



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FUBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHWIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WM - NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE - SIEHE GESONDERTEN PLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANSCHREIBEN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIIUM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
 Josef-Deutsch-Straße 3, 1100 Wien

**BAUTEIL D**  
 EG | TOP JD3.3

Gesamtwohnfläche	131,36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG	66,33 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG 01	65,03 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

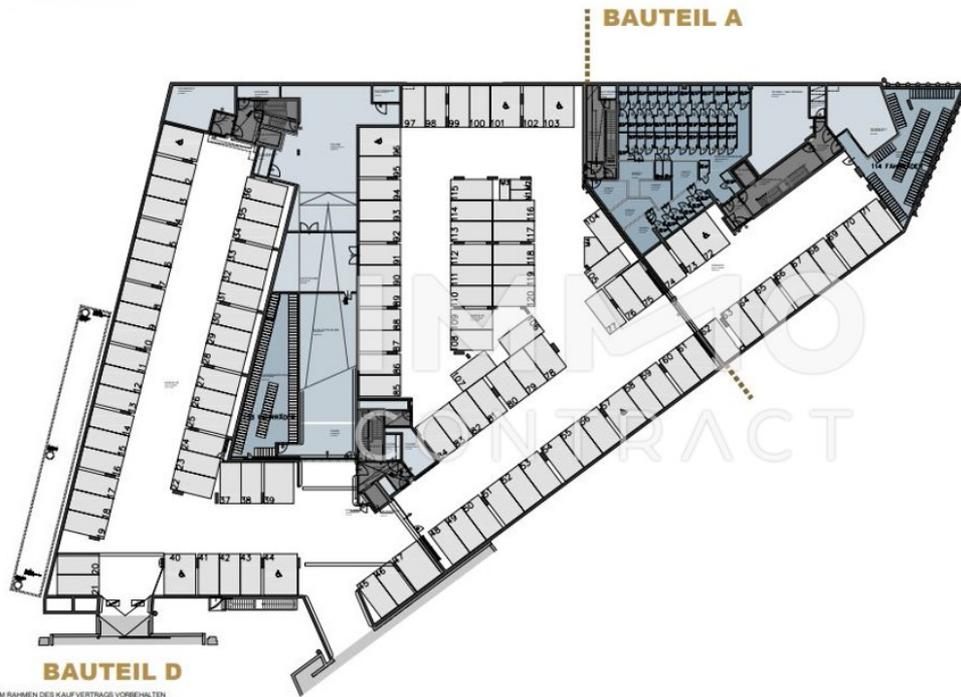
Ein Projekt von:



Stand: 30.01.2024

# LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



BAUTEIL A

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 NATURMASS ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FLUSBOEFÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHWIMMELBILDUNG.  
NEBEN DEN PFLICHTFLANGLINGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALNE LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
KÜCHE UND WM - NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE - SIEHE GEBÜCKERTEN PLAN  
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANFORDERN  
MONTAGE DECKENBUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIIUS UM AUSLASS MÖGLICH



M 1 : 400



WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN  
BAUTEIL A+D  
UG

- Parkplätze (120 + M4)
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Fahrradraum
- Garagenrampe
- Sonstiges

Ein Projekt von:

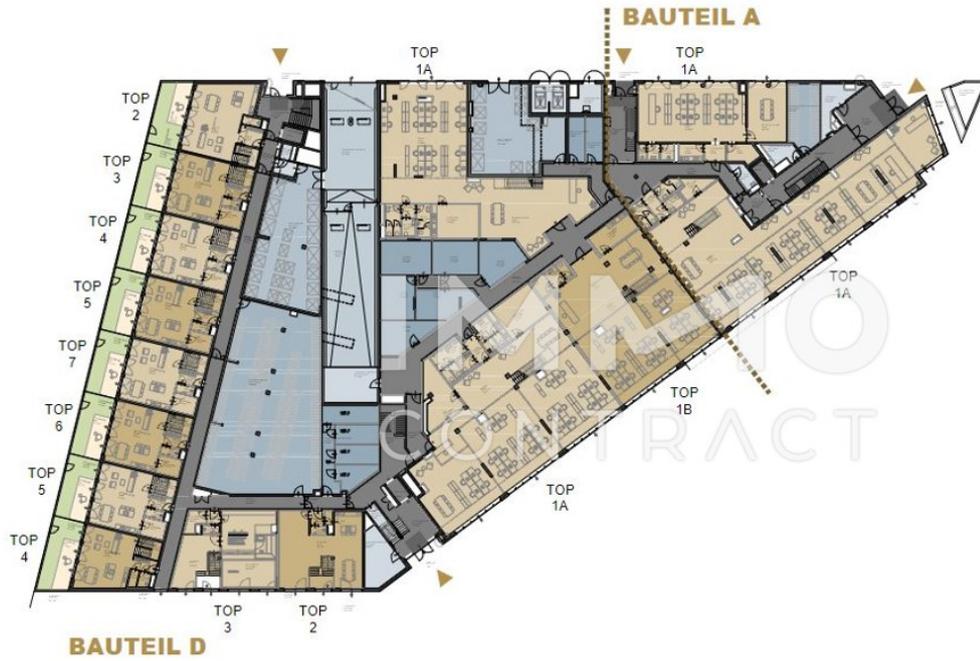


Stand:

15.12.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



**BAUTEIL D**

ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORZUNEHMEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANLEGEN VON ERBAUWERKEN NICHT GELTENDE. DIE  
 DARSTELLUNG IST LEIDGUT ALS LINIENRISIKOVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
 DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUWERKEN SIND NACHTRÄGE ZU NEHMEN  
 ERBAUWERKEN NICHT AN AUSSENWÄNDEN, SOWIE FÜR GEGENSTÄNDE, DIE NICHT  
 AUSSENANFÜR SIND, DA GEFÄHRE VON SCHMELZUNGSBILDUNG.  
 NEBEN DEN TYPISCHEN PLANZEICHEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN  
 LEIDGUT ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WDW - RUM ANSCHLÜSSEL VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBÄUDEPLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILANFERTIGUNG NICHT ANFÄHREN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DOPPELHEBEL RAUMS UM 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:

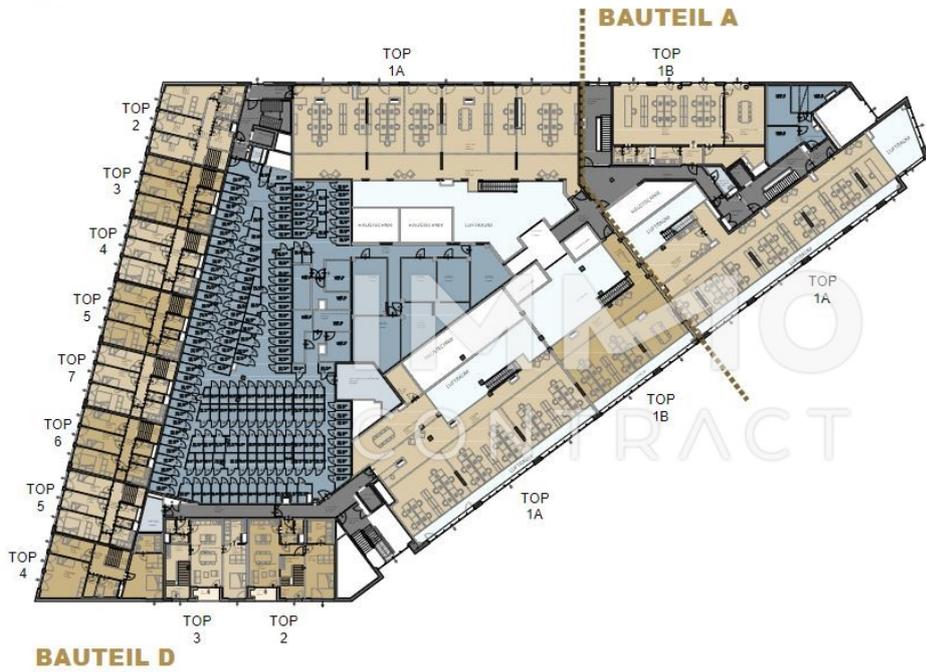


Stand:

22.11.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUF VERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESE PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGANGSMÖGELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGANGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFORDERUNG VON EINGANGSMÖGELN SIND NATURBASE ZUFÜHREN. EINGANGSMÖGEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN IN BESTEHENDE LÄCHEN ODER AUSSENLUFTSTELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN LICHTSTRÄHLUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. KEIN FÜRSTROMKABEL. SIEHE GEBÄUDEPLAN.  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANSCHREIBEN.  
 MONTAGE: DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH.



WOHNHAUSANLAGE  
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

## ÜBERSICHTSPLAN BAUTEILE A+D OG 01

- TOP
- Balkon/Loggia
- Luftraum
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Sonstiges

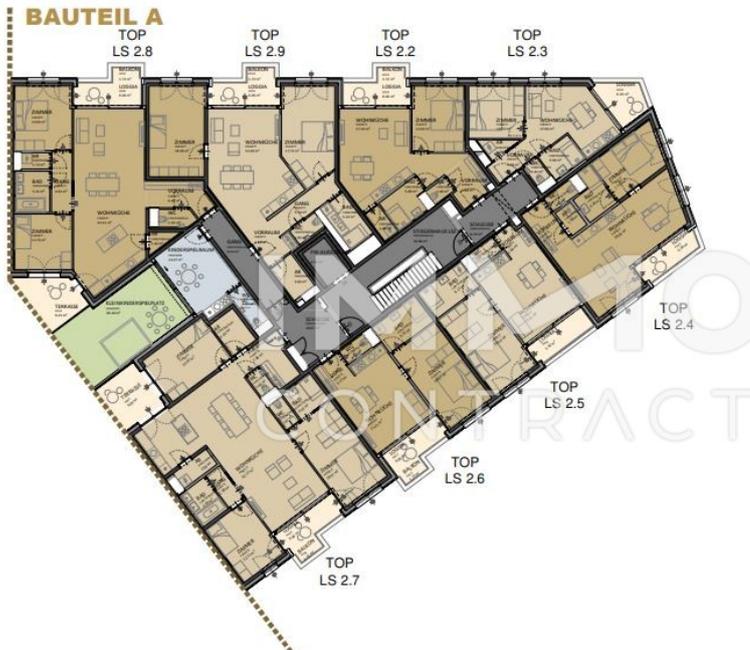
Ein Projekt von:



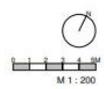
Stand: 22.11.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



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 NATURTRÄGE ZU NEHMEN  
EINBAUMÖBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FÜRBEREICHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN  
FISCH UND WIM: 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

## ÜBERSICHTSPLAN BAUTEIL A OG 02

- TOP
- Balkon/Loggia
- Kleinkinderspielplatz
- Kinderspielraum
- Erschließung

Ein Projekt von:



Stand:

13.12.2023

## 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.