

# **PROVISIONSFREI: Hauptbahnhof - Modernes Büro in besten Lage**



QFrontLax

**Objektnummer: 125158\_82**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße 2B
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	154,55 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	126,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	770.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.738,75 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

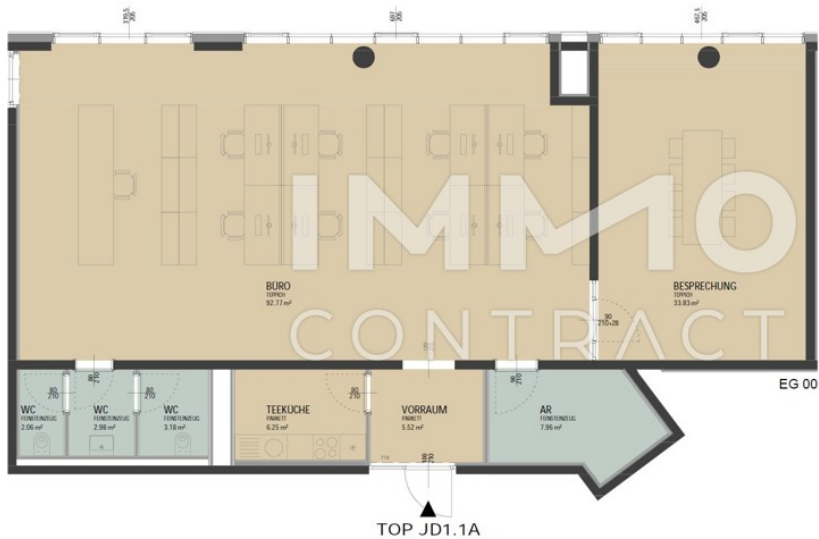
H +43 664 6000 8196

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









ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS RICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURHOLZ ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FURBOODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. ELEKTROZUMBELE: SIEHE GESAMTENTWURFPLAN.  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN. MONTAGE DECKENEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH.



WOHNHAUSANLAGE  
Josef-Deutsch-Straße 1, 1100 Wien

BAUTEIL A  
EG 00 | TOP JD1.1A  
Gesamtfläche 154,55 m²



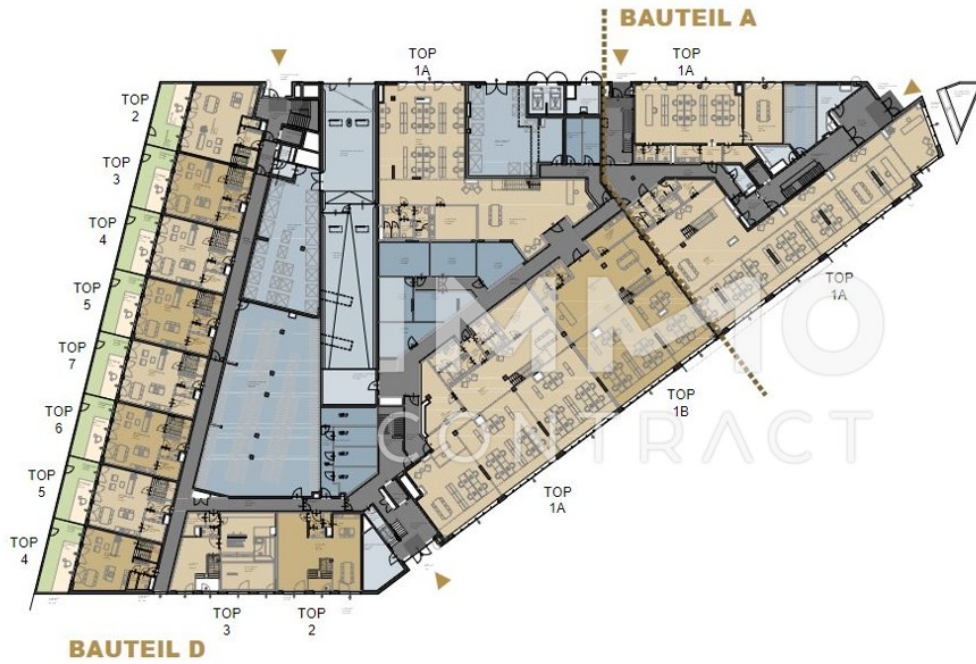
Ein Projekt von:



Stand: 25.01.2024

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES VORZUNEHMEN  
 DIESEN PLAN IST ZUM ANLEGEN VON ERBAUUNGSZEICHNEN NICHT GEEIGNET. DIE  
 DARSTELLUNG IST LEIDGUT ALS LINIENRISSELVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
 DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUUNGSZEICHNEN SIND NUR TÜRMAßE ZU NUTZMEN  
 ERBAUUNGSZEICHNEN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONST FÜR GEGENSTÄNDE NICHT  
 AUSSENANFÜR STELLEN, DA GEFÄHRE VON SCHMELZBILDUNG.  
 NEBEN DEN TP LICHTPLANZUGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN  
 LEIDGUT ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WSW - FÜR ANSCHLÜSSEL VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE - DARFTE GEBENDEUTEN PLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANORDNEN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DOPPELHEBEN 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

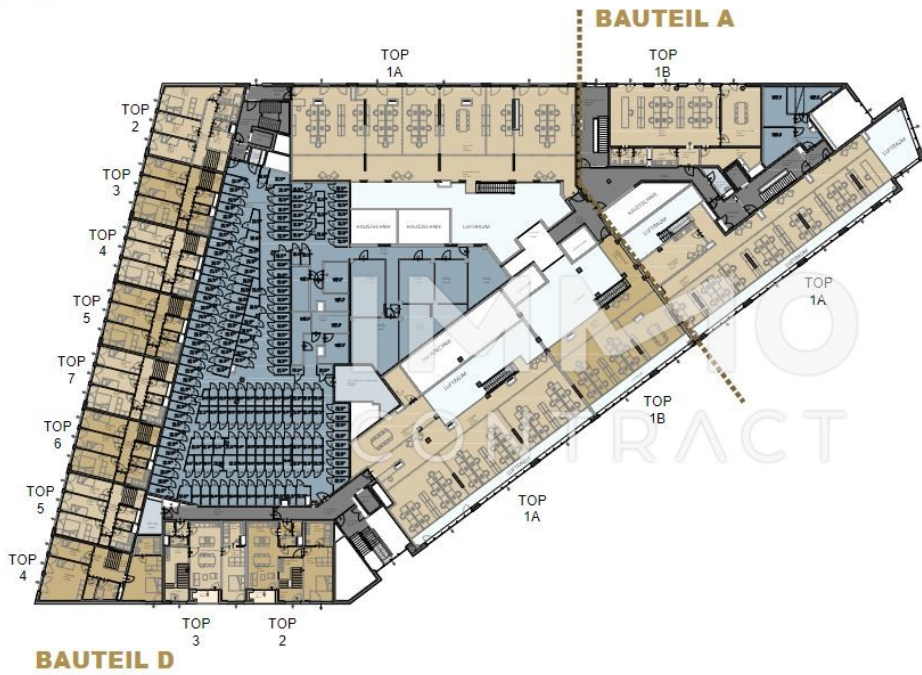
Ein Projekt von:



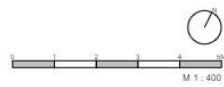
Stand: 22.11.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGANGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFORDERUNG VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN SIND NATURBASE ZUFÜHREN. EINGANGSMÖGLICHKEITEN AN AUSSENWÄNDE SOWIE FÜR BESTEHENDE LÄCHEN SICH AUSSENKLÜFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHWELLEBILDUNG.  
 NEBEN DEN LICHTSTRÄHLUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. KEIN FÜR TROCKEN- SOWIE 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:

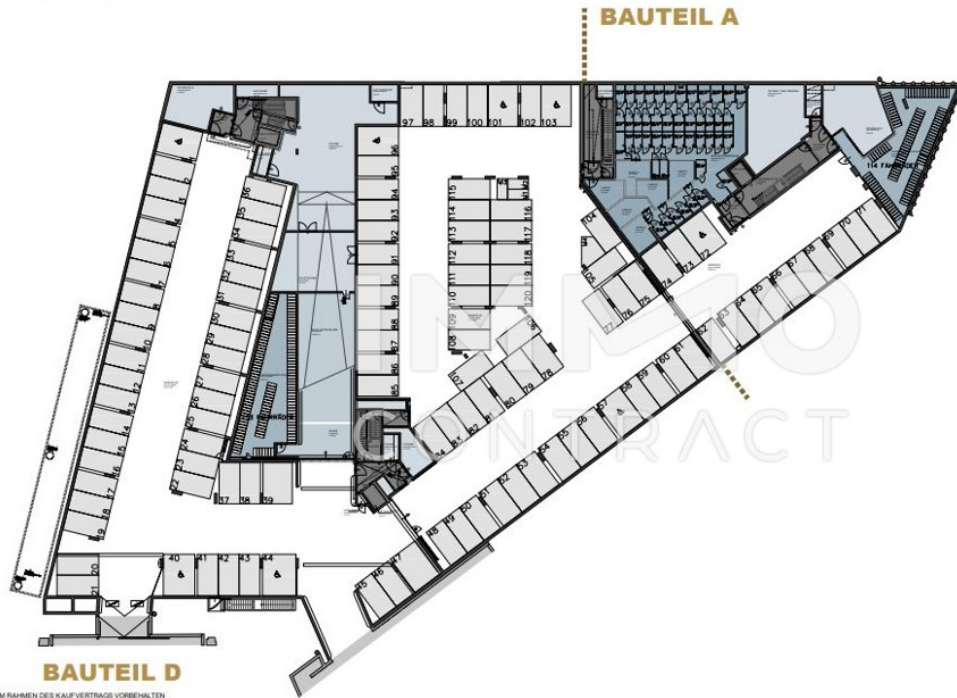


Stand: 22.11.2023



# LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



**BAUTEIL A**

**BAUTEIL D**

ÄNDERUNGEN IM RAMMEN 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 SCHMIEDELUNG.  
 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



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.