

**PROVISIONSFREI! Büroflächen für Visionäre -  
HAUPTBAHNHOF**



QFrontLax

**Objektnummer: 125158\_77**

**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:	407,32 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	381,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.925.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.441,22 €

## 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.

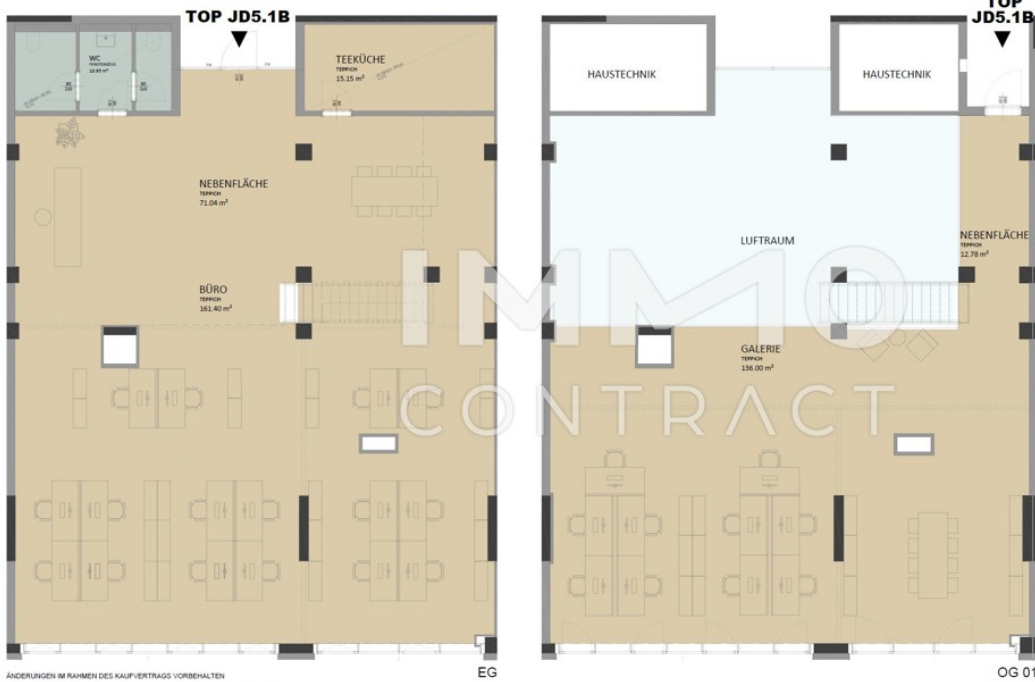






# LUXURY

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 NATURHASE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPLÄNDLICHEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
 MONTAGE-DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
 Josef-Deutsch-Straße 5, 1100 Wien

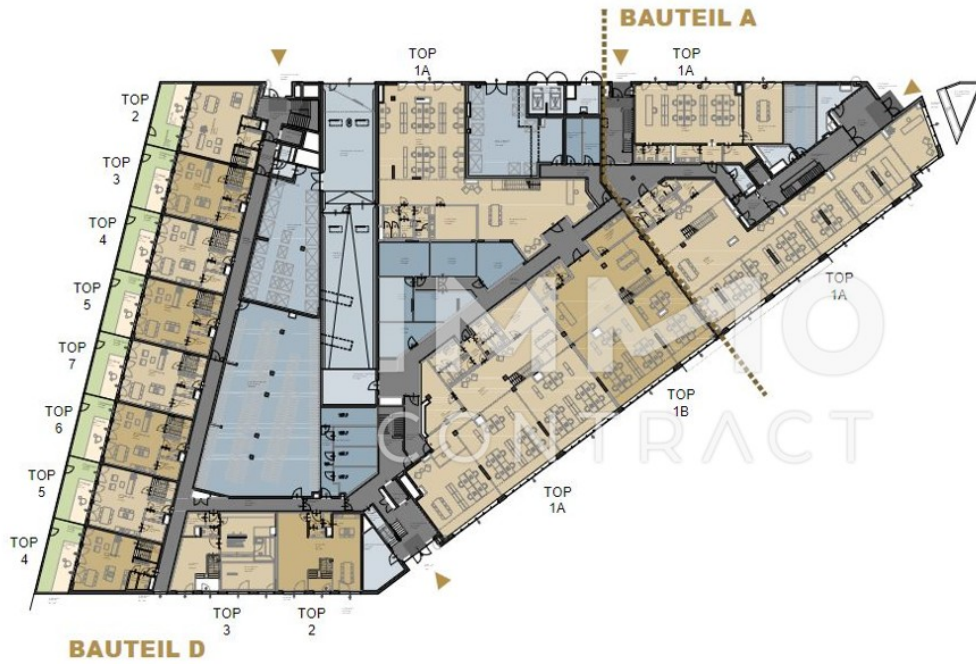
**BAUTEIL D**  
 EG | TOP JD5.1B  
 Gesamtfläche 407,32 m<sup>2</sup>  
 Fläche EG 258,54 m<sup>2</sup>  
 Fläche OG 01 148,78 m<sup>2</sup>



Ein Projekt von:  
  
 Stand: 10.07.2024

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES VORZUNEHMEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANLEGEN VON ERBAUUNGSZEILEN NICHT GEGENSTÄNDLICH. DIE  
 DARSTELLUNG IST LEITEND ALS LÖSUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
 DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUUNGSZEILEN SIND NACHTRÄGE ZU NEHMEN  
 ERBAUUNGSZEILEN NICHT AN AUSSENWÄNDEN, SONST FÜR GEGENSTÄNDLICHEN LÖSUNG  
 AUSSENWÄNDEN I S STELLEN, DA GELT AM VON SCHMELDBILDUNG.  
 NEBEN DEN I P LICH P LANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN  
 LEITEND ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WIP - RUM ANSCHLÜSSEL VORHANDEN  
 ELEKTROSIMBOL - SIEHE GEBENDEUTEN PLAN  
 ACHTUNG: BAUFELAK FÜRUNG NICHT ANORDNEN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DOP FÜRTEILN 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

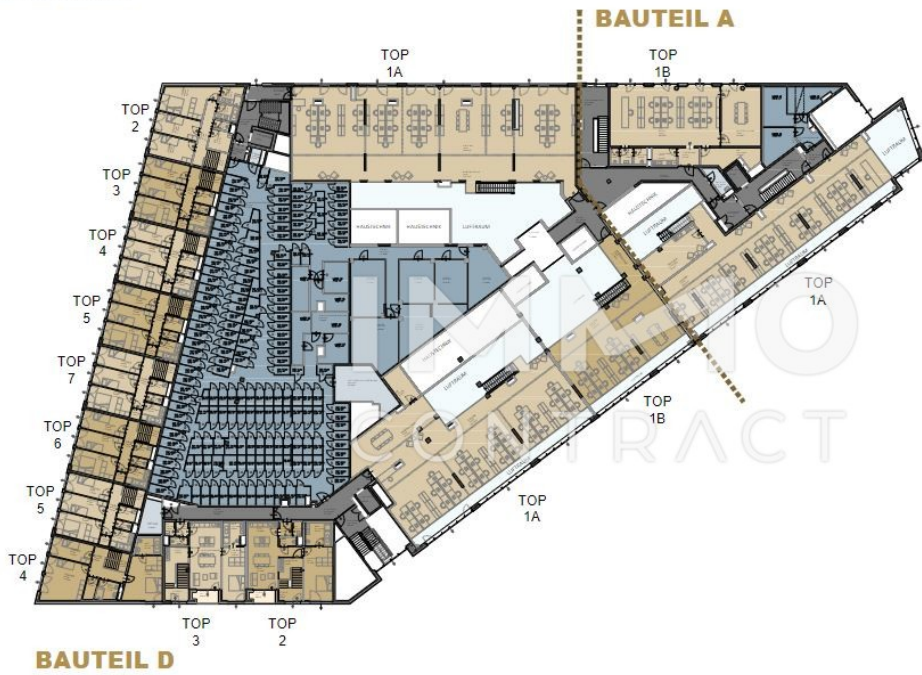
Ein Projekt von:



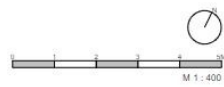
Stand: 22.11.2023

# 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 NATURBASIS ZUFÜHREN. EINGANGSMÖGEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN IN BESTEHENDE LÄCHEN (SCHAU) AUSSENKLUF 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: SIEHE GEBÄUDEPLAN.  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANSCHREIBEN.  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEF ENKLEBEN 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:

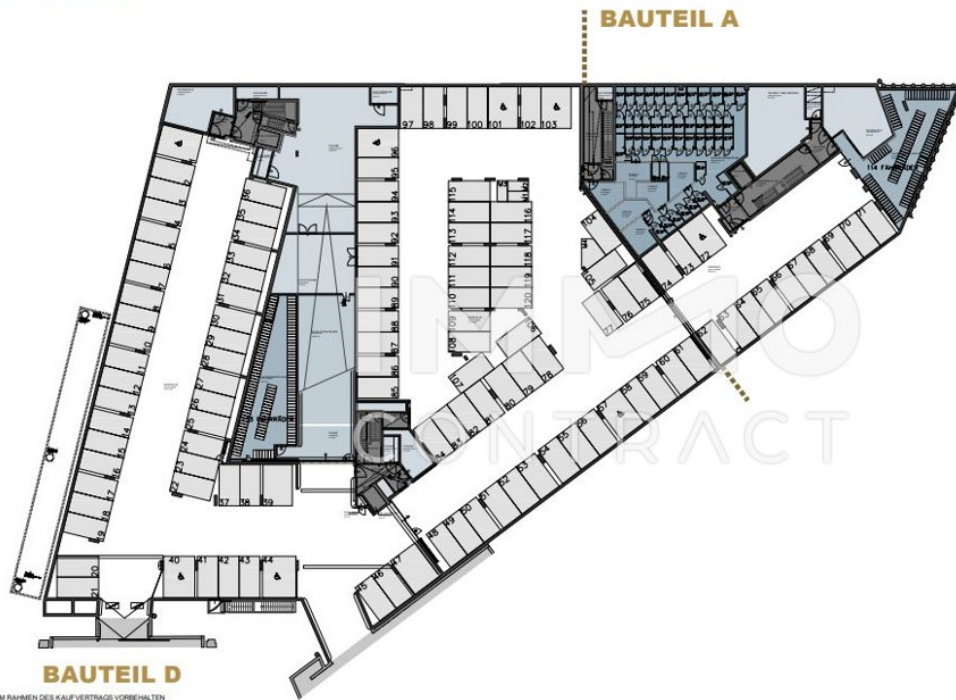


Stand: 22.11.2023



# LAXURY

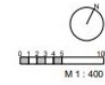
MEHR VOM WOHNEN



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 PFLICHTFLÄNUNGEN 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 RADIUS 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.