

**Gewerbe auf 670m<sup>2</sup> in urbaner Spitzenlage - Hauptbahnhof  
- provisionsfrei**



QFrontLax

**Objektnummer: 125158\_78**

**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:	669,66 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	669,66 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Kaufpreis:	3.000.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.239,94 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

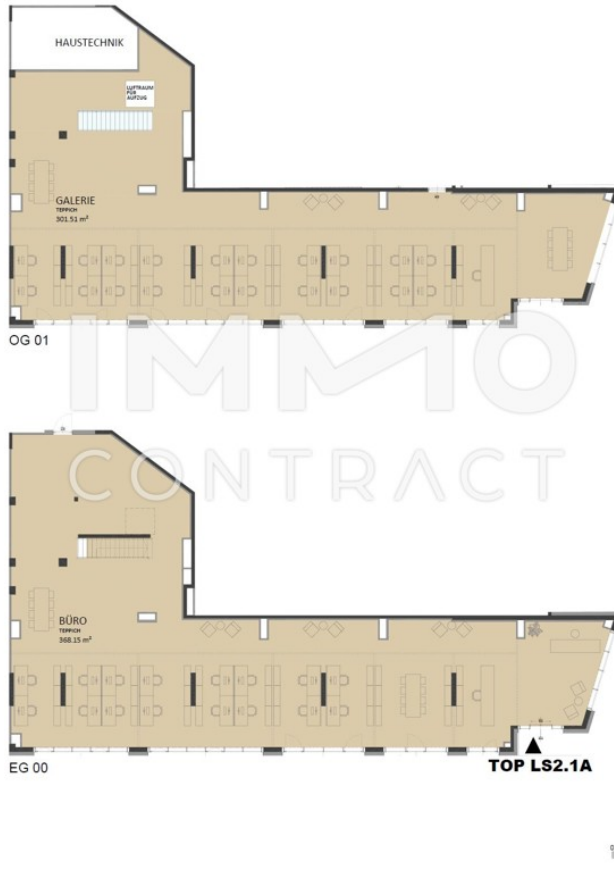
H +43 664 6000 8196

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 EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NACHTRÄGE ZU HERSTELLEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FURBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN 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 IN DEFINIERTEN RADII UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**BAUTEIL A**  
EG | TOP LS2.1A  
 Gesamtfläche 669,66 m²  
 Fläche EG 00 368,15 m²  
 Fläche OG 01 301,51 m²



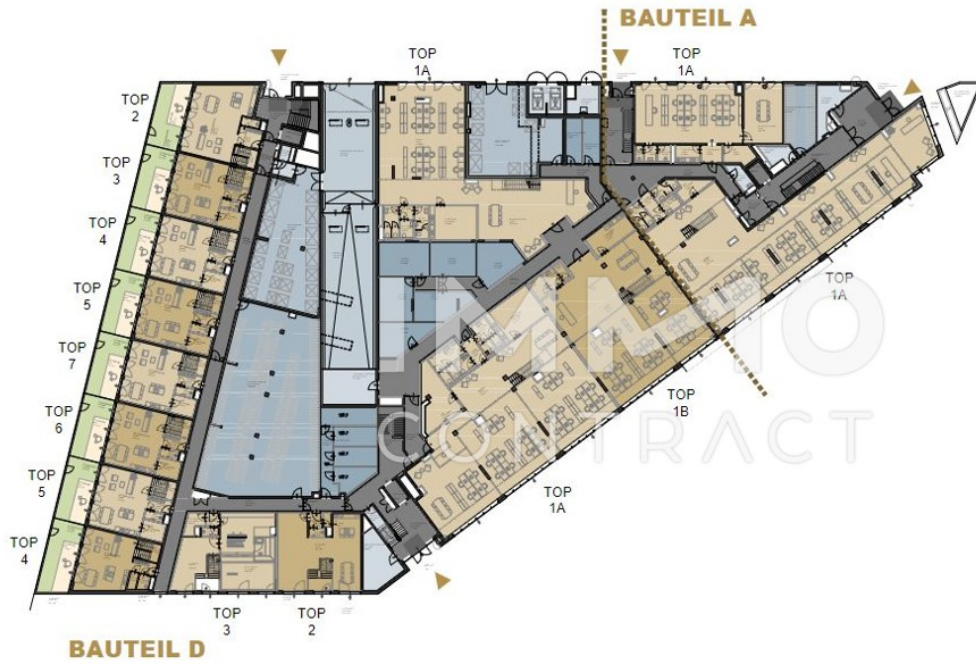
Ein Projekt von:



Stand: 10.07.2024

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES VORZUNEHMEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANLEGEN VON ERBAUUNGSZEILEN NICHT GEEIGNET. DIE  
 DARSTELLUNG IST LEIDGUT ALS LINIENRISIKOVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
 DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUUNGSZEILEN SIND NUR TÜRMAßE ZU NUTZMEN  
 ERBAUUNGSZEILEN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONST FÜR GEGENSTÄNDE NICHT  
 AUSSENANFÜR S STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHMUTZBILDUNG.  
 NEBEN DEN TÜRLECHTPLANZUGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN  
 LEIDGUT ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WDW - RUM ANSCHLÜSSEL VORHANDEN  
 ELEKTROSIMBOLE - DARFTE GEBRAUCHTEN 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:

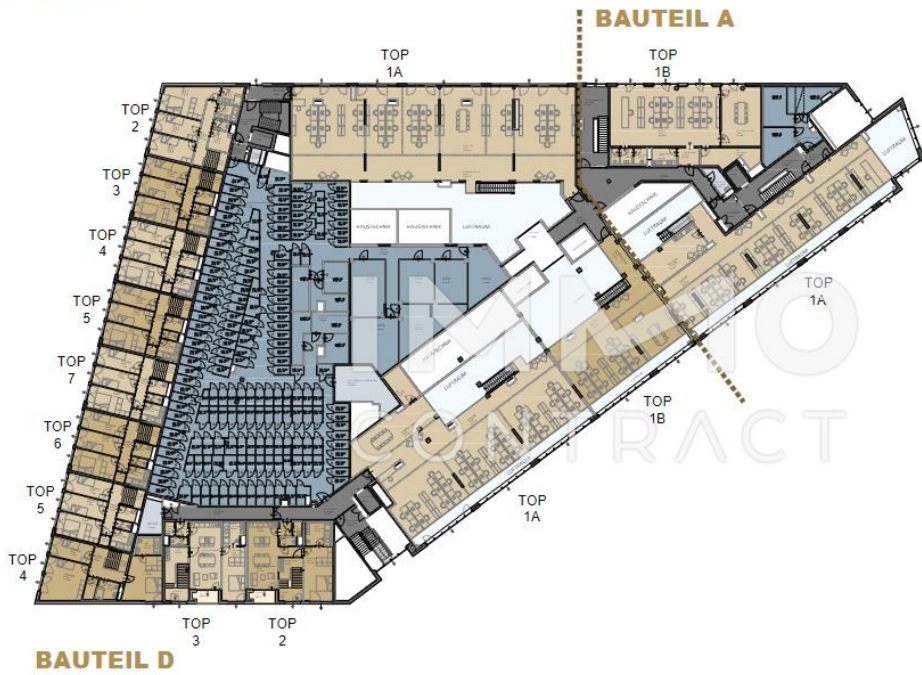


Stand:

22.11.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESE PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN NICHT GEGENSTÄNDLICH. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGANGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFORDERUNG VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN SIND NACHTRÄGLICHE ZUFÜHRUNG VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN AN AUSSENWAUDE, SONNENLICHEN UND LÄCHEN (SICH AUSSENLEUCHT) STELLEN, DA GEFAHR VON SCHWELLEBILDUNG.  
 NEBEN DEN LICHTSTRICHLEITUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
 SIEHE GEBÄUDEPLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANSCHLIEßEN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN 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:

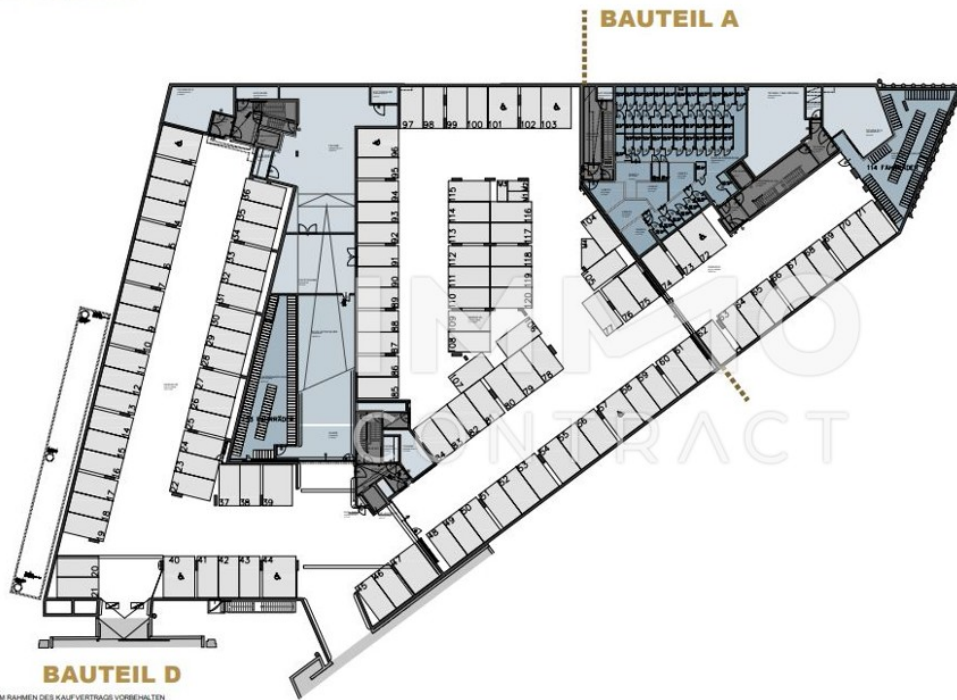


Stand: 22.11.2023



# LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



## BAUTEIL 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 NATURSTREICH ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FLUSBOEFÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHMIEDELUNG.  
NEBEN DEN PFLICHTYFLANUNGEN 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

## BAUTEIL A



WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

### ÜBERSICHTSPLAN BAUTEIL A+D UG

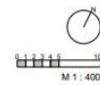
- Parkplätze (120 + M4)
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Fahrradraum
- Garagenrampe
- Sonstiges

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.