

**PROVISIONSFREI! Hauptbahnhof - Attraktives Büro in
ausgezeichneter Lage**



QFrontLaxJD

Objektnummer: 125158_81

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Büro / Praxis - Bürofläche |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien |
| Nutzfläche: | 712,77 m ² |
| Bürofläche: | 619,94 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 21,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 3.300.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 2.476,16 € |

Ihr Ansprechpartner



Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

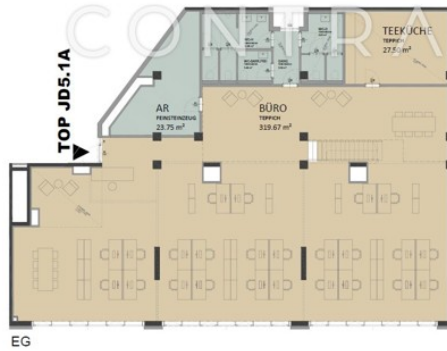
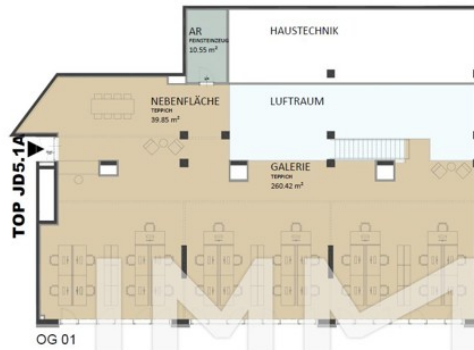
H +43 664 6000 8196

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 ENRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATÜRLICHE ZU NEHMEN.
 EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUßBODENFLÄCHEN 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
 ELEKTROSYMBOLE: SEHE 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 JD5.1A
 Gesamtfläche 712,77 m²
 Fläche EG 401,95 m²
 Fläche OG 01 310,82 m²



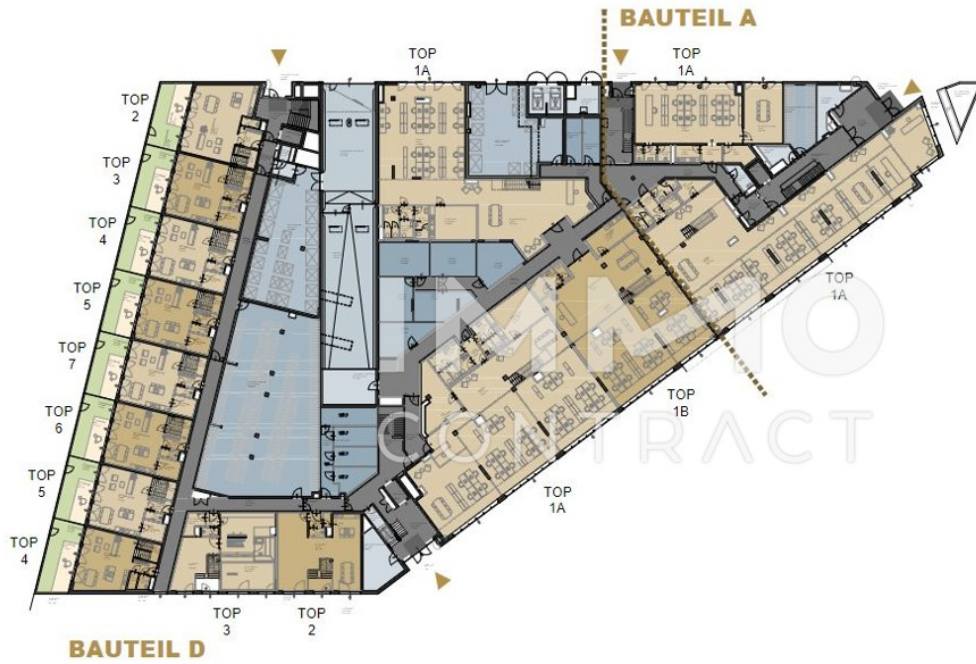
Ein Projekt von:



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 STELLEN, DA GEFÄHRE VON SCHMELZBILDUNG.
 NEBEN DEN TÜR- UND FENSTERPLANZUGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN
 LEIDGUT ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
 KÜCHE UND WDW - RUM ANSCHLÜSSEL VORHANDEN
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBÄUDEPLAN
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG 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:

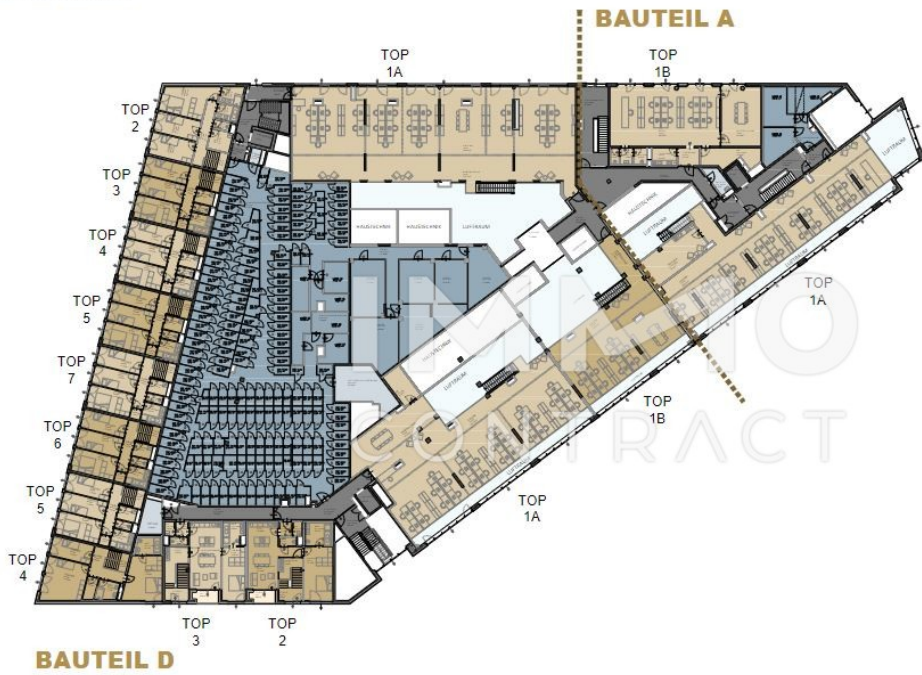


Stand:

22.11.2023

LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN
 DIESE PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGANGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFORDERUNG VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN SIND NATURBASIS ZUFÜHREN. EINGANGSMÖGLICHKEITEN AN AUSSENWÄNDE, SONNENLICHEN LÄCHEN SICH AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.
 NEBEN DEN LICHTYTLÄNZUNGEN 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 RADIIUS UM AUSLASS MÖGLICH.



WOHNHAUSANLAGE
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN

BAUTEILE A+D
 OG 01

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

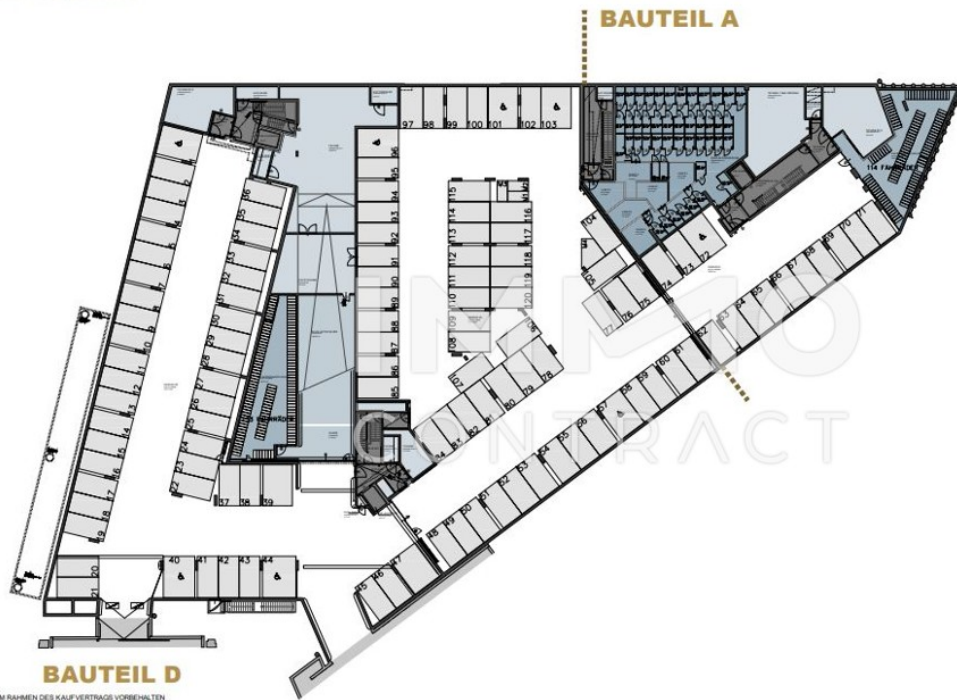
Ein Projekt von:



Stand: 22.11.2023

LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



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 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 m² und 180 m² Wohnfläche errichtet, sowie fünf Büroeinheiten zwischen 154 m² und 680 m²! 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.