

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



QFrontLax

**Objektnummer: 125158\_81**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



### **Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

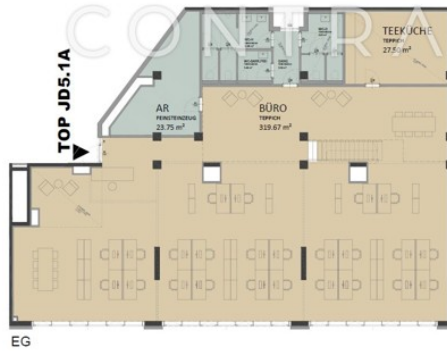
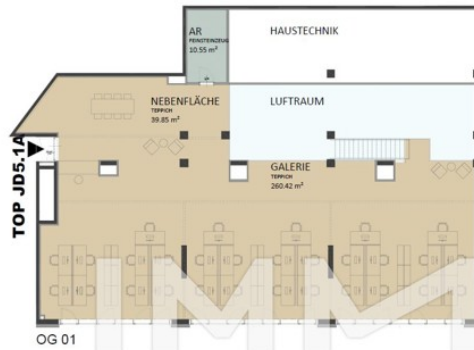
H +43 664 6000 8196

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 HAHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUßBODENFLÄCHEN 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: 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



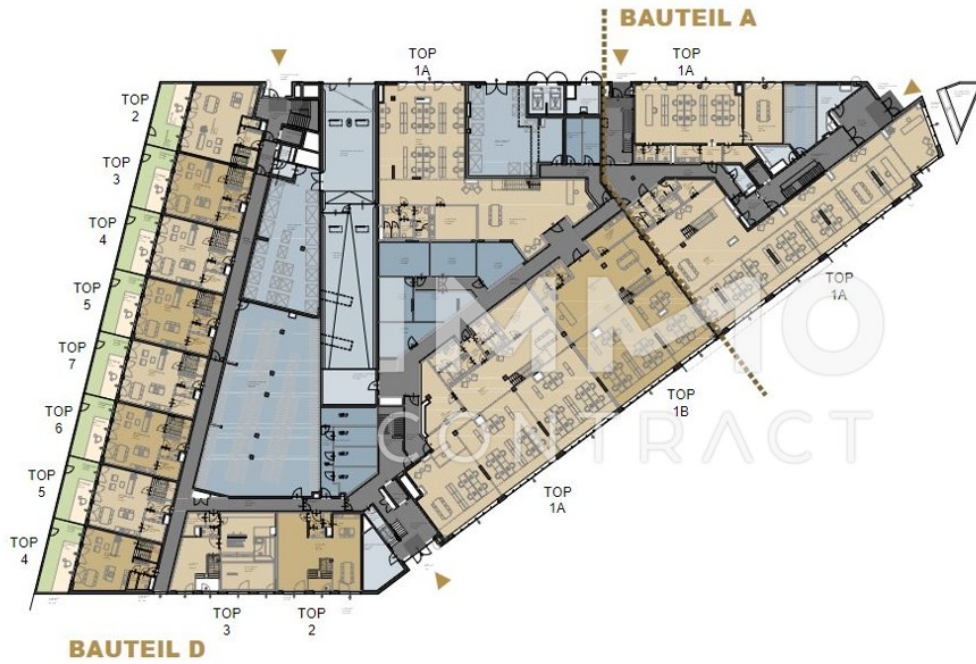
Ein Projekt von:



Stand: 10.07.2024

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



**BAUTEIL D**

**BAUTEIL A**

ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORZUNEHMEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANLEGEN VON ERBAUUNGSZEILEN NICHT GEGNET. DIE  
 DARSTELLUNG IST LEIDGUT ALS LINIENRISIKOVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
 DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUUNGSZEILEN SIND NUR TÜRMAßE ZU NUTZEN.  
 ERBAUUNGSZEILEN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONST FÜR GEGENSTÄNDE NICHT  
 AUSSENANFÜR STELLEN, DA GEFÄHRE VON SCHMUTZBILDUNG.  
 NEBEN DEN TÜR- UND FENSTERPLANZUGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN  
 LEIDGUT ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND W9 - RICH ANSCHLÜSSEL VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBÄUDEPLAN  
 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

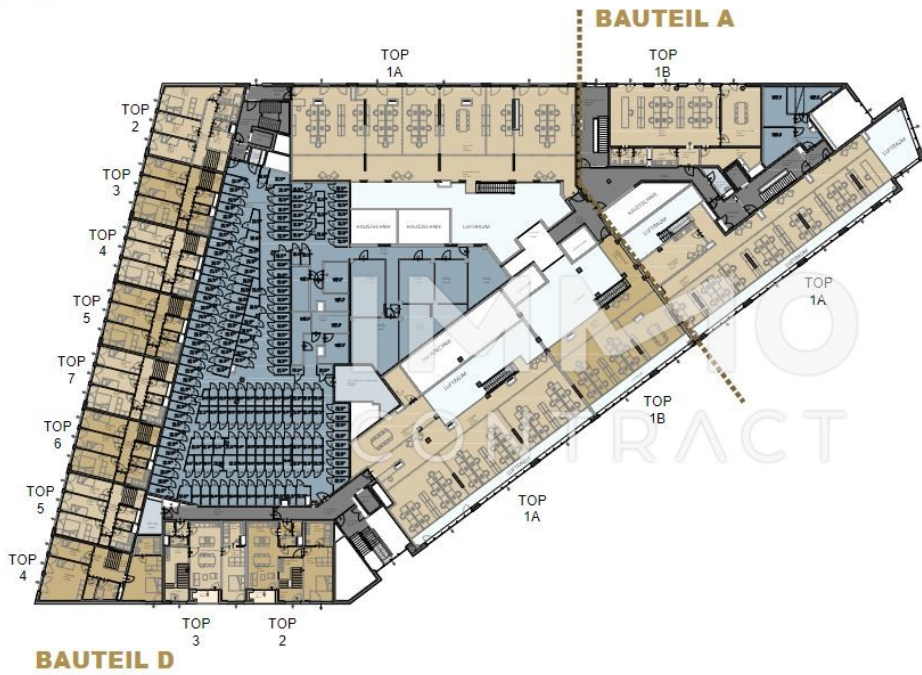
Ein Projekt von:



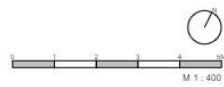
Stand: 22.11.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES 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 LICHTPILANZUNGEN 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:

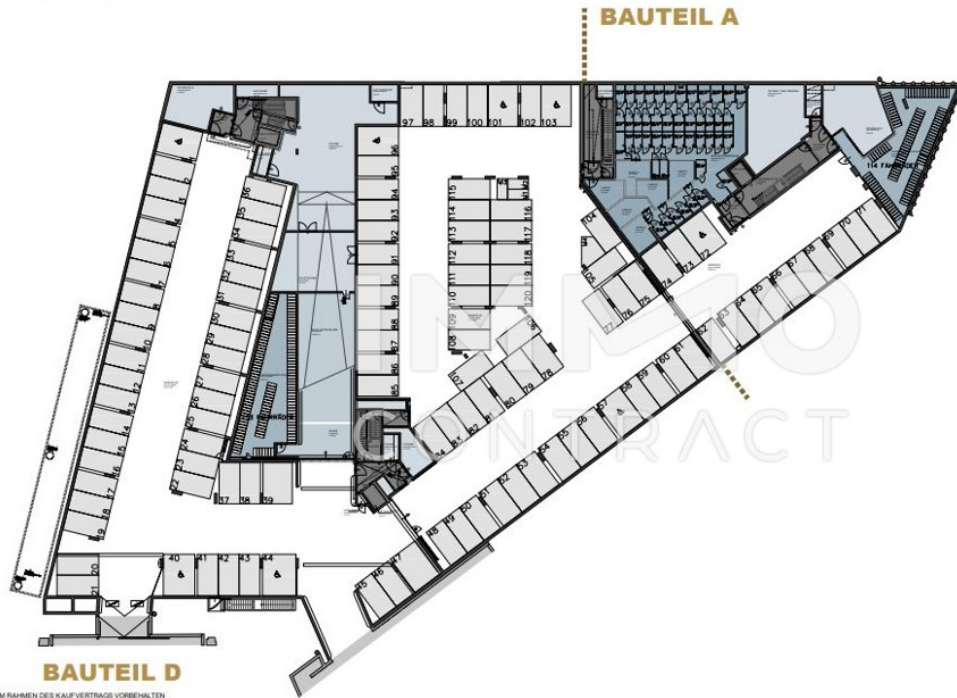


Stand: 22.11.2023



# 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 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 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.