

**Provisionsfrei! Luxury Home - GANZ OBEN auf 2 Ebenen
mit viel Platz! Direkt am Hauptbahnhof**



QFrontLaxJD

Objektnummer: 125158_66

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße 2B
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	153,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.450.000,00 €

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.

























OG 10

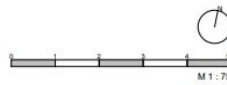
TOP LS2.70



OG 11

TOP LS2.70

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 NATURMAßE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FLUSBOENFLÄCHEN 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
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEGENÜBEREN PLAN
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIIUM UM AUSLASS MÖGLICH



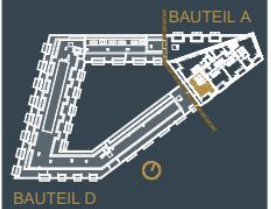
M 1 : 75



WOHNHAUSANLAGE
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

BAUTEIL A
 OG 10 | TOP LS2.70

Gesamtwohnfläche	153,57 m²
Wohnfläche OG 10	74,00 m²
Loggia OG 10	6,45 m²
Balkon OG 10	11,06 m²
Wohnfläche OG 11	79,57 m²
Loggia OG 11	4,48 m²
Balkon OG 11	6,66 m²



BAUTEIL D

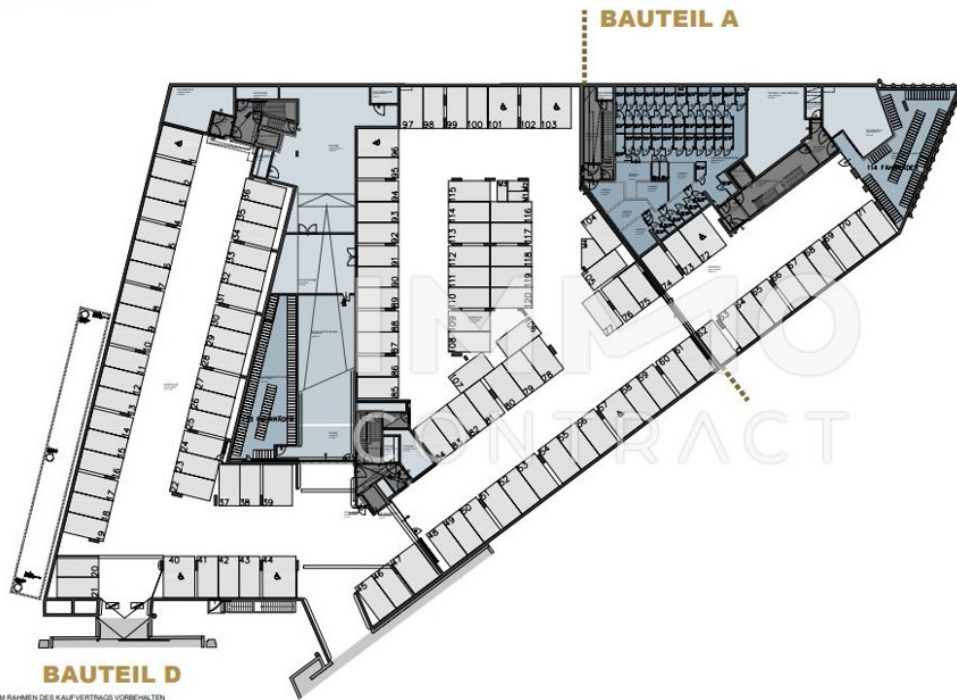
Ein Projekt von:



Stand: 31.01.2024

LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



BAUTEIL D

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 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:



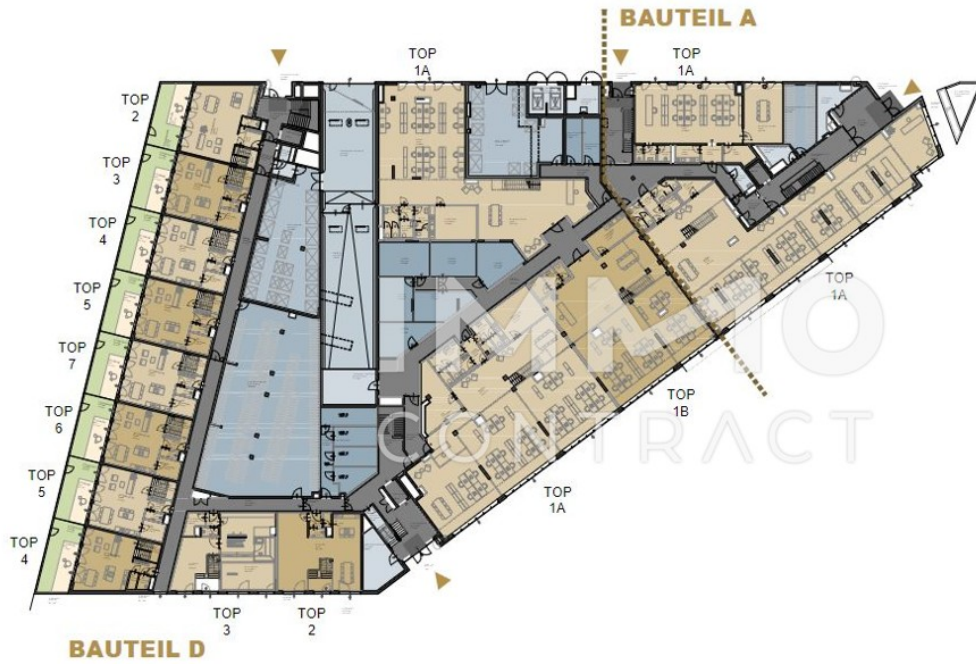
Stand:

15.12.2023



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
 AUSSENANFÜHREN, DA GEFÄHRE VON SCHMUTZBILDUNG.
 NEBEN DEN TÜRLECHTPLANZUGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN
 LEIDGUT ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
 KÜCHE UND WDW - RUM ANSCHLÜSSEL VORHANDEN
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBENDECKENPLAN
 ACHTUNG: BAUFELAKTIVIERUNG NICHT ANORDNEN
 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

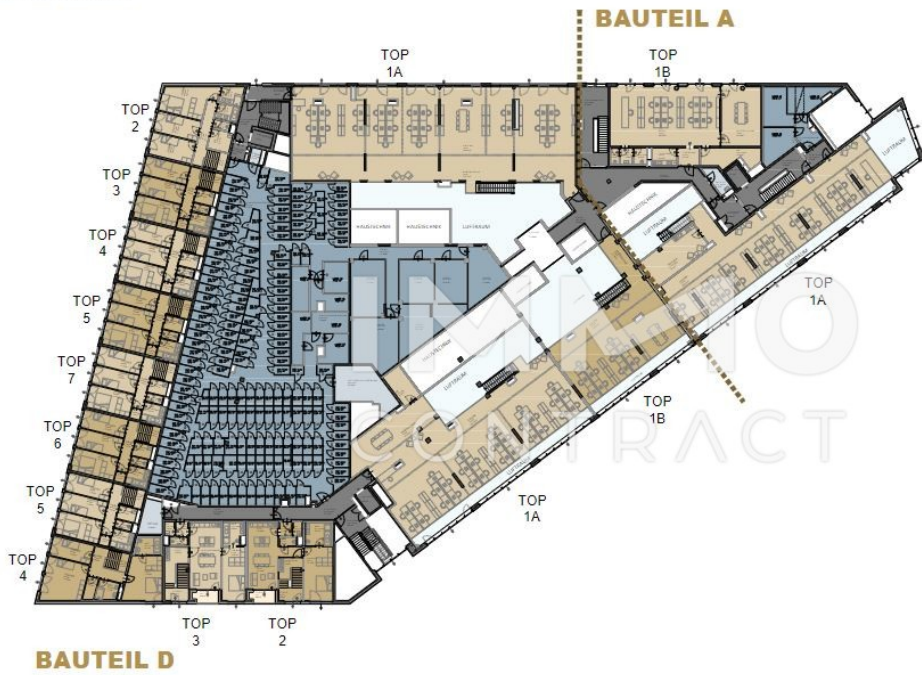
Ein Projekt von:



Stand: 22.11.2023

LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN
 DIESE PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN NICHT GEGENSTÄNDLICH. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGANGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFORDERUNG VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN SIND NATURBASIS ZUFÜHREN. EINGANGSMÖGLICHKEITEN AN AUSSENWÄNDE SOWIE FÜR EINGANGSMÖGLICHKEITEN AUSSENKLIMASTELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.
 NEBEN DEN LICHTSTRANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. KEIN FÜR EINGANGSMÖGLICHKEITEN. 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

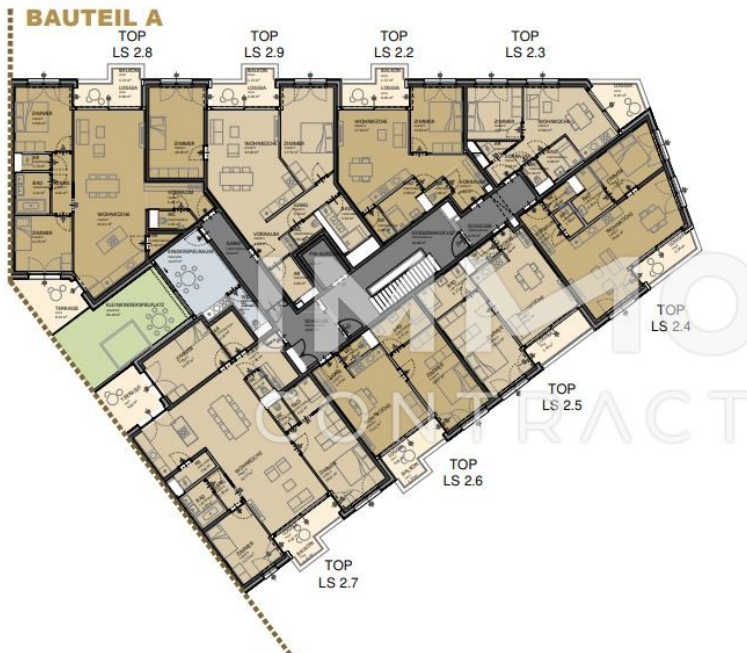
Ein Projekt von:



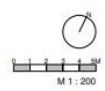
Stand: 22.11.2023

LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMOBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN, FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMOBELN SIND NATURTRÄGE ZU NEHMEN
EINBAUMOBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FÜRBEREICHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.
NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN
FISCHÉ UND WÄRMENUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN
ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN BAUTEIL A OG 02

- TOP
- Balkon/Loggia
- Kleinkinderspielplatz
- Kinderspielraum
- Erschließung

Ein Projekt von:



Stand:

13.12.2023

Objektbeschreibung

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. Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Eigengärten, Balkone und Terrassen, durch die ein attraktiver Mehrwert geschaffen wird. Bei der Ausstattung wird Individualität großgeschrieben, zwischen drei unterschiedlichen Ausstattungslinien sowie vier Parkettböden-Varianten kann gewählt werden. 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 Raumbelichtung sowie auf Käuferwunsch weitere Leistungen gesteuert werden. Unterschiedlich gestaltete Kinder- und Jugendspielplätze im Innen- und Außenbereich ermöglichen Spiel und Spaß innerhalb des Projektes. Die Fertigstellung ist für Spätsommer 2025 geplant.