

**Provisionsfrei: Hauptbahnhof! Dreizimmer-Wohnung mit  
attraktiven Freiflächen**



HofLaxJD

**Objektnummer: 125158\_7**

**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:	92,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Kaufpreis:	630.000,00 €

## 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.





























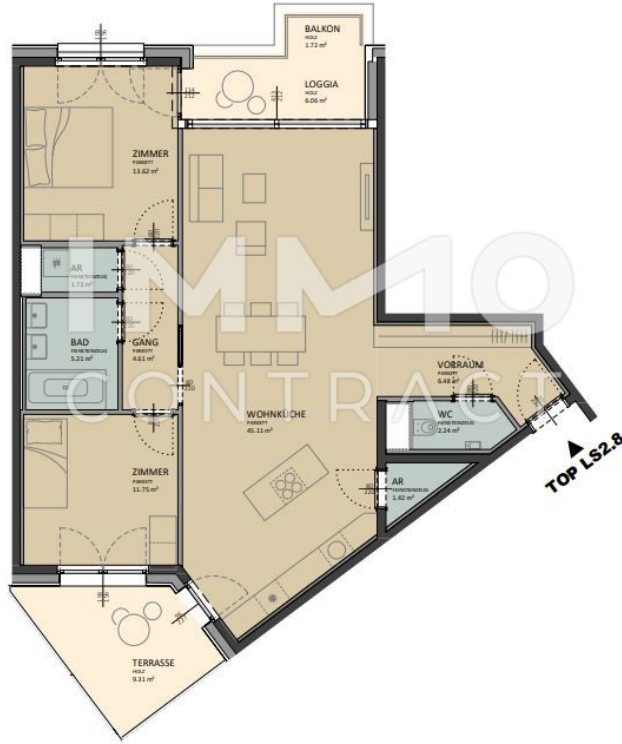












ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURLAGE ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUßENWÄNDE, SOWIE FUßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALKEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KEICHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANDREHEN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**BAUTEIL A**  
OG 02 | TOP LS2.8

Wohnfläche	92,08 m <sup>2</sup>
Loggia	6,06 m <sup>2</sup>
Balkon	1,72 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,31 m <sup>2</sup>



Ein Projekt von:



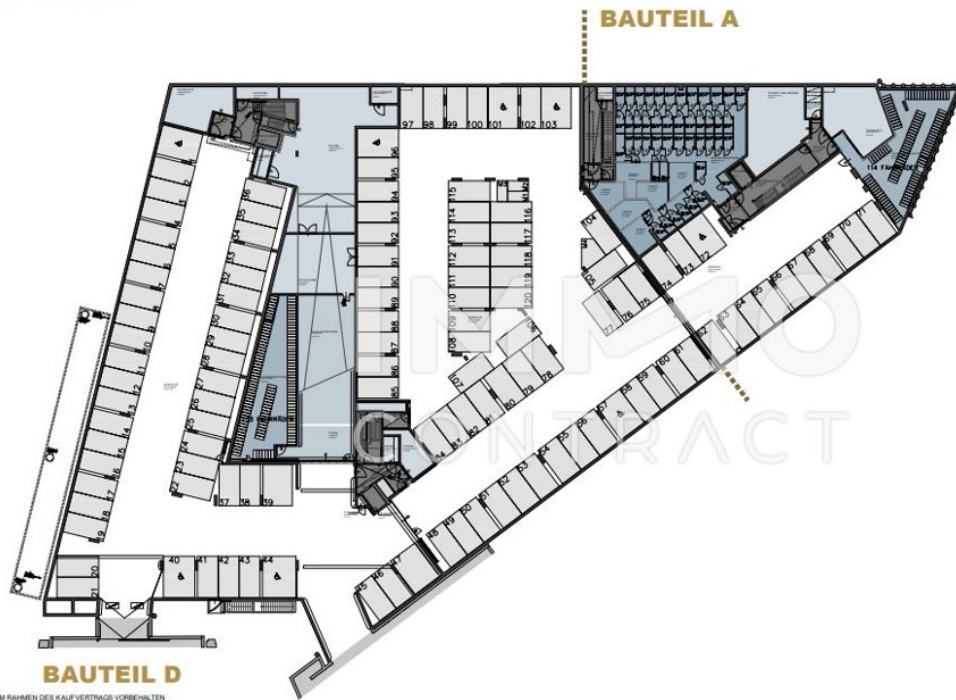
Stand:

25.01.2024



# 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 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



WOHNHAUSANLAGE  
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

## ÜBERSICHTSPLAN BAUTEIL A+D UG

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

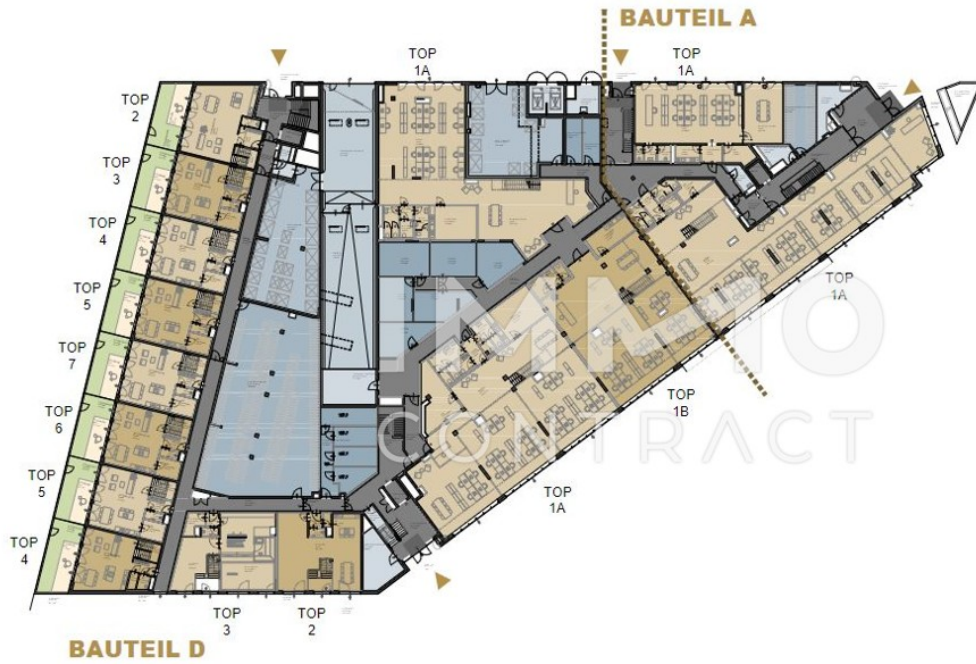
Ein Projekt von:



Stand: 15.12.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES VORZUNEHMEN  
 DIESEN PLAN IST ZUM ANLEGEN VON ERBAUUNGSZEILEN NICHT GEEIGNET. DIE  
 DARSTELLUNG IST LEIDGUT ALS LINIENRISIKOVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
 DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUUNGSZEILEN SIND NUR RAUM ZU NUTZEN  
 ERBAUUNGSZEILEN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FLÜSSELNACHEN UNTER  
 AUSSENLUFTESTELLEN, DA GEFÄHRE VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN TP LICHTPLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN  
 LEIDGUT ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WDW - RUM ANSCHLÜSSEL VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBENDECKENPLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANFÄHREN  
 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:



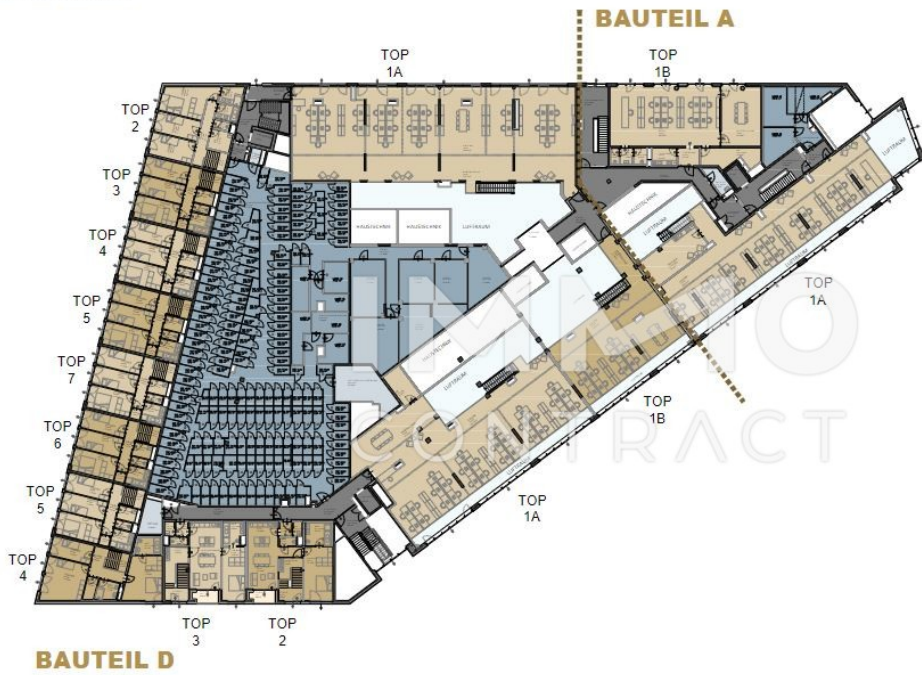
Stand:

22.11.2023



# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUF VERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESE PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN NICHT GEDEHNET. DIE  
 DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGANGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR  
 DIE ANFERTIGUNG VON EINGANGSMÖGLICHKEITEN SIND NATURBASIS ZUFÜHREN  
 EINGANGSMÖGLICHKEITEN AN AUSSENWAUDE. SCHNITTFLÄCHEN LÄCHEN SICH  
 AUSSENLEISTEN, DA GEFAHR VON SCHWELLEBILDUNG.  
 NEBEN DEN LICHTSTRÄHLUNGEN 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 BAUTEILE A+D OG 01

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

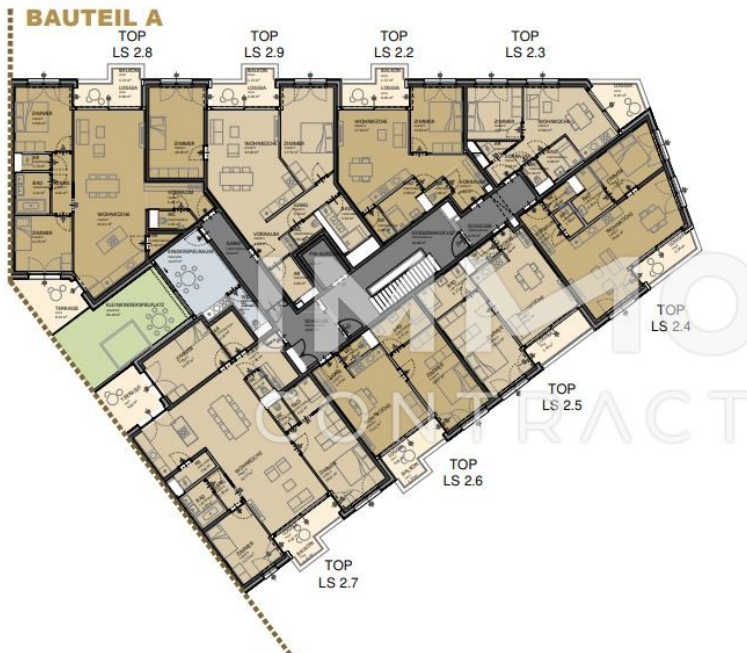
Ein Projekt von:



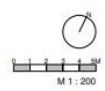
Stand: 22.11.2023

# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN, FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURTRÄGE ZU NEHMEN  
EINBAUMÖBELN 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  
FISCH UND WIM: NUR 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 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> 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.