

**Provisionsfrei! Leistbares und luxuriöses Eigentum mit  
Balkon, Sauna, Dachgarten, Partyraum**



20240630\_183741

**Objektnummer: 126213\_02**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	37,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 17,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	243.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

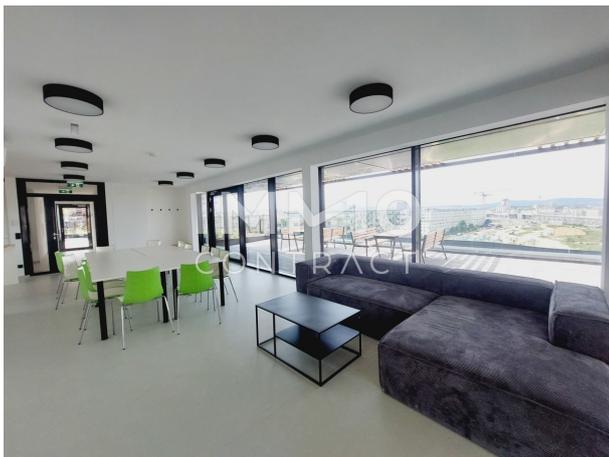
H +43 676 841 420 577

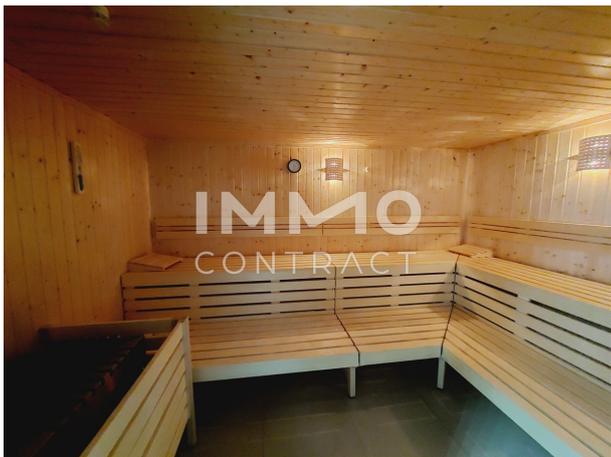
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

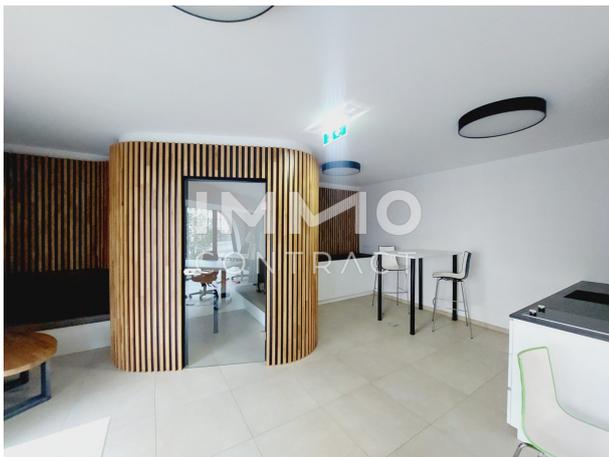




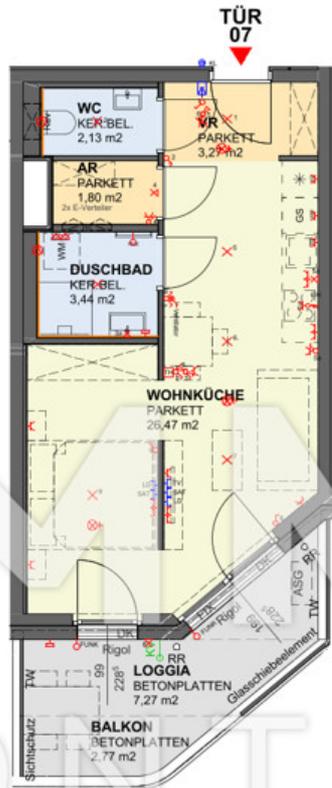




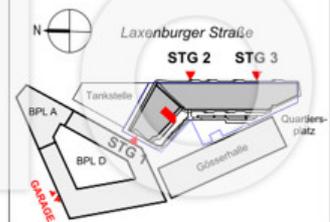








Laxenburger Straße 2D  
1100 Wien



**Stiege 1**  
**1. Stock**

**Tür 07**

Wohnfläche	37,11 m <sup>2</sup>
Loggia	7,27 m <sup>2</sup>
Summe	44,38 m <sup>2</sup>

Balkon	2,77 m <sup>2</sup>
Terrasse	0,00 m <sup>2</sup>
Garten	0,00 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum 8	2,09 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ca.	2,50 m



## Objektbeschreibung

Studiowohnung mit offenem Raumkonzept und großzügigem Balkon Diese moderne Studiowohnung vereint zeitgemäßen Komfort mit stilvollem Design. Der offene Küchenbereich schafft eine großzügige, einladende Atmosphäre, ideal für entspanntes Kochen und gesellige Abende. Das elegante, moderne Bad bietet einen hohen Komfort und eine stilvolle Ausstattung, die den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Wohnen gerecht wird. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen, den Tag ausklingen lassen oder einfach die frische Luft in ruhiger Umgebung erleben. Diese Wohnung bietet den perfekten Rückzugsort mit viel Licht und Raum für individuelle Gestaltung – der ideale Ort, um sich rundum wohlfühlen. Die hochwertige Ausstattung umfasst Echtholzparkett, großformatige Fliesen in den Nassräumen und bodentiefe Fenster, die den Wohnungen ein modernes und einladendes Flair verleihen. Durch 3-fach verglaste Fenster, eine erstklassige Dämmung und eine innovative Bauteilaktivierung für Heizung und Kühlung wird nicht nur Komfort, sondern auch Energieeffizienz garantiert – eine perfekte Balance zwischen ökologischen und ökonomischen Vorteilen. Im Haus erwarten Sie zudem erstklassige Annehmlichkeiten wie eine Sauna, ein Fitnessraum, ein Co-Working-Space und vieles mehr. Durch die hervorragende Lage und die durchdachten Grundrisse bietet dieses Projekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ideale Bedingungen.