

**Provisionsfrei! Sauna + Fitness + Partyraum + super  
Balkon mit tollem Ausblick**



Lax 2 Zimmer 3

**Objektnummer: 126213\_107**

**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>	46,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	308.700,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 676 841 420 577

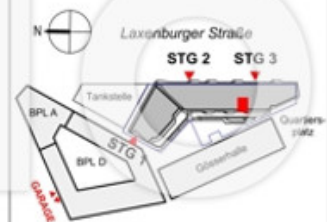
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Laxenburger Straße 2D  
1100 Wien



Stiege 3  
2. Stock  
Tür 19

Wohnfläche	46,77 m <sup>2</sup>
Loggia	8,06 m <sup>2</sup>
Summe	54,83 m <sup>2</sup>

Balkon	1,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	0,00 m <sup>2</sup>
Garten	0,00 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum 117	2,06 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ca.	2,50 m

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. am geplanten Wohnhausesigen-tumsobjekt / Wohneinheit vorbehalten, sofern dem Kunden zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerech-tfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter.  
Fensterkoten sind Architekturlinien.  
Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK (Fußbodenoberkante). Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Stand: 31.08.2022

**LEGENDE:**

- |      |  |   |                                    |
|------|--|---|------------------------------------|
| —    | Wandfiese                                    | ⚡ | Schuko-Steckdose 1-fach            |
| AS   | Absturzsicherung                             | ⚡ | Schuko-Steckdose 2-fach waagr.     |
| TW   | Trennwand                                    | ⚡ | Schuko-Steckdose mit Klappdeckel   |
| VK   | Vorderkante                                  | ⚡ | E-Herdanschluss                    |
| RR   | Regenrohr                                    | ⚡ | Ausschalter                        |
| FBOK | Fußbodenoberkante                            | ⚡ | Serienschalter                     |
| FPH  | Fertigparapethöhe                            | ⚡ | Wechselschalter                    |
| FBH  | Fußbodenheizung                              | ⚡ | Kreuzschalter                      |
| FIX  | Fixverglasung                                | ⚡ | Schalter mit Kontrolllicht         |
| DK   | Drehklappflügel                              | ⚡ | Ausschalter 2 polig                |
| D    | Drehflügel                                   | ⚡ | Taster 1-fach                      |
| AD   | Abgehängte Decke                             | ⚡ | Kabelauslässe                      |
| PO   | Poterie                                      | ⚡ | Jalousieanschluss funkgesteuert    |
| HHK  | Handtuchheizkörper                           | ⚡ | Lampen-Wandauslaß                  |
| WM   | Waschmaschine                                | ⚡ | Lampen-Deckenauslaß                |
| REV  | Revisionsöffnung                             | ⚡ | Einbauspot                         |
| GS   | Geschirrspüler                               | ⚡ | Klingellaster                      |
| *    | Kühlschrank                                  | ⚡ | Schwachstromdose                   |
| ⊠    | Bodenablauf                                  | ⚡ | TV/TEL/LD(Leerdose)/Sat            |
| ⊠    | RR-Verzug                                    | ⚡ | GSA Audio-Innensprechstelle        |
| ⊠    | Rigol  | ⚡ | Ventilatoranschluss                |
| ⊠    | Revisionsöffnung                             | ⚡ | Rauchmelder                        |
| ⊠    | Kühlgerät                                    | ⚡ | Thermostat                         |
| ⊠    | Revisionsöffnung für Heizungsverteiler in AD | ⚡ | Elektro-Verteiler                  |
| ⊠    | Kemperventil                                 | ⚡ | Fußbodenheizungsverteiler          |
| ⊠    | Unterflurhydrant                             | ⚡ | Energiesäule (Stromanschluss)      |
|      |  | ⚡ | Optionale Lage für Außensplitgerät |



## Objektbeschreibung

In einem völlig neu gestalteten Viertel und nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof entfernt wurde dieses Projekt mit 229 frei finanzierten Eigentumswohnungen umgesetzt. Wohnungsgrößen von 34-99m<sup>2</sup> bieten von der kleinen Garçonnerie bis zur exklusiven Maisonette-Wohnung für jeden die richtige Größe. Großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen und Loggien versprechen entspannte Stunden in urbaner Umgebung. Echtholzparkett, großformatige Fliesen in den Nassräumen und bodentiefe Fenster sind nur einige der Ausstattungsmerkmale welche diese Wohnungen zu einem Zuhause machen. Dank 3-Fach verglasten Fenstern, optimaler Dämmung sowie Heizung und Kühlung über Bauteilaktivierung bietet das Projekt sowohl ökonomische als auch ökologische Mehrwerte. Zu den Annehmlichkeiten im Haus gehört eine Sauna, ein Fitnessraum, ein Co-Working-Space und vieles mehr. Durch die optimale Lage und durchdachten Grundrisse eignet sich das Projekt für Eigennutzer als auch für Anleger gleichermaßen.