

## **Einzugszuckerl! Kapitalanlage mit Stil: Luxuriöse Wohnungen am Hauptbahnhof für renditeorientierte Investoren.**



**Objektnummer: 64157**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Laxenburger Straße               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten              |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 37,31 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 2,09 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 257.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

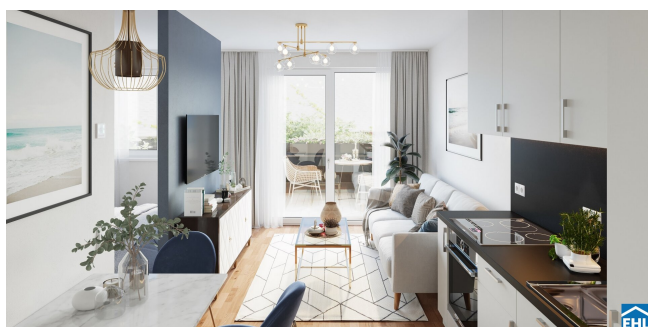


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien













**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                             | ~ | Kabelausslässe                     |
| PO                                           | Poterie                                      | ~ | Jalousieanschluss funktgesteuert   |
| HHK                                          | Handtuchheizkörper                           | ~ | Lampen-Wandauslaß                  |
| WM                                           | Waschmaschine                                | ~ | Lampen-Deckenauslaß                |
| REV                                          | Revisionsöffnung                             | ~ | Einbauspote                        |
| GS                                           | Geschirrspüler                               | ~ | Klingeltaster                      |
| *                                            | Kühlschrank                                  | ~ | Schwachstromdose                   |
| ■                                            | Bodenablauf                                  | ~ | TV/TEL/LD (Leerdose)/Sat           |
| RR-Verzug                                    | RR-Verzug                                    | ~ | GSA Audio-Innensprechstelle        |
| Rigol                                        | Rigol                                        | ~ | Ventilatoranschluss                |
| Revisionsöffnung                             | Revisionsöffnung                             | ~ | Rauchmelder                        |
| KG                                           | Kühlgerät                                    | ~ | Thermostat                         |
| Revisionsöffnung für Heizungsverteiler in AD | Revisionsöffnung für Heizungsverteiler in AD | ~ | Elektro-Verteiler                  |
| Kemperventil                                 | Kemperventil                                 | ~ | Fußbodenheizungsverteiler          |
| UFH                                          | Unterflurhydrant                             | ~ | Energiesäule (Stromanschluss)      |
|                                              |                                              | ~ | Optionale Lage für Außensplitgerät |



0 1 2 3 4m

**BUWOG**

**BUWOG**

Bauen und Wohnen  
Gesellschaft mbH

Rathausstraße 1  
1010 Wien  
T: +43(0)1/87 828-1111  
vertrieb@buwog.com

www.buwog.at

**BUWOG**  
**DECK**  
**ZEHN**  
Von Wien in die Welt

Laxenburger Straße 2D  
1100 Wien



**Stiege 1**  
**2. Stock**  
**Tür 16**

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 37,31 m² |
| Loggia              | 7,27 m²  |
| Summe               | 44,58 m² |
| Balkon              | 2,77 m²  |
| Terrasse            | 0,00 m²  |
| Garten              | 0,00 m²  |
| Einlagerungsraum 16 | 2,09 m²  |
| Raumhöhe ca.        | 2,50 m   |

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. am geplanten Wohnhausesigentumsobjekt / Wohneinheit vorbehalten, sofern dem Kunden zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt 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 Zentimetern.  
Fensterkoten sind Architekturlicht.  
Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK (Fußbodenoberkante). Längen- 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, Elektrik und sonstige Ausstattung laut geplanter Ausstattungsbeschreibung.

Stand: 31.08.2022



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### **Himmelsgleiche Renditen: Greife nach Freiheit und Einzigartigkeit!" – DECKZEHN**

In einem der lebendigsten Wohnbezirke Wiens erwartet dich ein völlig neues Wohnkonzept. Hier wird das Home-Office im gemeinsamen Workspace neu definiert. Du hast die Möglichkeit, neue Freundschaften zu knüpfen und im Gemeinschaftsraum zu entspannen. Du kannst dich erholen, indem du das Sonnendeck mit Bewegungsflächen oder die Sauna nutzt. Willkommen in einem Zuhause, das dir die Freiheit lässt, zu entscheiden.

### **So macht Vorsorgen Freude, Neubauprojekt Nähe des Hauptbahnhofs - beeindruckt auf den ersten Blick.**

Es gibt verschiedene Wohnungstypen, von kleinen 1-Zimmer-Wohnungen bis hin zu geräumigen Maisonette-Wohnungen, um den vielfältigen Bedürfnissen gerecht zu werden. Ein markantes Merkmal des Gebäudes sind die großzügigen geschwungenen Balkonbänder, die jeder Wohnung einen gut nutzbaren Außenbereich bieten. Auf dem Dach erwartet die Bewohnerinnen und Bewohner ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit einem charmant begrünten und vielseitig nutzbaren Dachgarten. Hier wird das soziale Leben gefördert und eine Basis für die Hausgemeinschaft geschaffen. Das Gesamtprojekt wird durch elegante Eingänge, einen stilvollen Co-Working-Bereich und eine entspannende Wellness-Sauna abgerundet, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich ist.

### **Das Projekt**

An diesem Standort entstehen über 229 Wohneinheiten mit toller Aussicht, moderner Ausstattung und einem durchdachten Angebot an Gemeinschaftsgärten, Saunalandschaft sowie Co-Working-Space – auch ein Ausklingen auf der eigenen Dachterrasse mit einem wunderschönen Rundumblick ist eine nähere Betrachtung wert.

Durch die vielfältigen Grundrisse und Wohnungsgrößen eignen sich diese Wohnungen auch sehr gut als Anlegerwohnung. Die Nähe zum Hauptbahnhof – ein Hauptknotenpunkt der öffentlichen Infrastruktur ist zukunftsweisend – als auch die rasche Anbindung in die Innere Stadt, die ein weiteres Highlight, das allen Ansprüchen gerecht wird, darstellt.

Überzeugen Sie sich selbst davon & lassen Sie mich Ihnen diese attraktive Wohnimmobilie in einem persönlichen Gespräch vorstellen. Zum Thema Vorsorge- sowie aktuelle Entwicklungen am Anlegermarkt, hören Sie einfach unsere aktuelle Podcast-Folge: Reden wir übers Wohnen – Aktuelle Entwicklungen am [Vorsorgewohnungsmarkt](#).

- 229 Wohneinheiten
- 34 – 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 – 4 Zimmer
- Alle Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- 78 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgärten
- Gemeinschaftsräume für Arbeit, Bewegung und Entspannung
- Energieausweis gültig bis 04.10.2032:
  - HWB: 17,90 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
  - fGEE: 0,66; Klasse A+

## **Die Ausstattung**

- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 231.000,- bis EUR 813.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,00 bis EUR 15,50 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

### **Aktion "Grunderwerbsteuer geschenkt"**

*\* 1. ?????Aktion gültig für Eigentumswohnungen der BUWOG Holding GmbH oder einer mit ihr verbundenen Tochtergesellschaft. Aktion ebenso gültig für KFZ-Stellplätze des Neubauprojektes SCHÖNECK 13 sowie für Lager der Projekte KENNEDY GARDEN, DECK ZEHN, SCHÖNECK 13 und Helio Tower.*

*2. Die Aktion ist zeitlich befristet und nur gültig bei Einlangen eines verbindlichen Anbots für den Erwerb von der BUWOG Holding GmbH oder einer mit ihr verbundenen Tochtergesellschaft von 01.03.2024 bis inklusive 30.06.2024 und vorbehaltlich einer Annahme durch die jeweilige BUWOG-Verkäufergesellschaft.*

*3. Aus Gründen der einfacheren Abwicklung erfolgt die beworbene Übernahme der Grunderwerbsteuer durch eine entsprechende Reduktion des Kaufpreises iHv 3,5 % des (Brutto-)Kaufpreises für die Wohnung, Lager und/oder Stellplätze (jedoch jeweils ohne Sonderwunschkosten), jedoch bis zum maximalen Betrag von EUR 25.000 pro Käufer:in bzw. Eigentümerpartnerschaft. Die aufgrund des Erwerbs anfallende Grunderwerbssteuer ist daher sodann von den Käufer:innen selbst zu bezahlen, ebenso die Grundbuchseintragungsgebühren und Grundbuchseingabegebühren. Bei Erwerb mehrerer Objekte durch denselben/dieselben Käufer:innen bzw. Eigentümerpartnerschaft werden insgesamt maximal EUR 25.000 übernommen.*

*4. Nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar. Ausgenommen sind daher insbesondere Käufer:innen, welchen aufgrund der Tatsache, dass diese bisher Mieter:innen des Kaufgegenstandes waren, aus diesem Grund bereits ein Rabatt oder eine sonstige Vergünstigung im Rahmen des Kaufs des Mietobjekts gewährt wird oder ein Anspruch darauf besteht; ebenso ausgenommen sind deren nahe Angehörige, sofern diese einen solchen Rabatt oder eine solche sonstige Vergünstigung erhalten oder Anspruch darauf haben. Stand: 01.03.2024*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m



Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.