

## DECKZEHN - Die perfekte Investition: Neubauprojekt nahe dem Hauptbahnhof: Einzugsvorteil



**Objektnummer: 64005**

**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:	46,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10













# BUWOG

**BUWOG**  
Bauen und Wohnen  
Gesellschaft mbH

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

www.buwog.at



Laxenburger Straße 2D  
1100 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   | Drehkippflügel                               | ⊘ | Ausschalter 2 polig                |
| D    | Drehflügel                                   | ⊘ | Taster 1-fach                      |
| AD   | Abgehängte Decke                             | ⊘ | Kabelausslässe                     |
| PO   | Poterie                                      | ⊘ | Jalousieanschluss funkgesteuert    |
| HHK  | Handtuchheizkörper                           | ⊘ | Lampen-Wandauslaß                  |
| WM   | Waschmaschine                                | ⊘ | Lampen-Deckenauslaß                |
| REV  | Revisionsöffnung                             | ⊘ | Einbauspote                        |
| GS   | Geschirrspüler                               | ⊘ | Klingeltaster                      |
| *    | Kühlschrank                                  | ⊘ | Schwachstromdose                   |
| ⊘    | Bodenablauf                                  | ⊘ | TV/TEL/LD(Leerdose)y/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 |



**Stiege 3**  
**7. Stock**  
**Tür 74**

Wohnfläche	46,77 m²
Loggia	0,00 m²
Summe	46,77 m²
Balkon	1,99 m²
Terrasse	8,06 m²
Garten	0,00 m²
Einlagerungsraum 176	2,15 m²
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 Architekturlichten. 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, Elektrik und sonstige Ausstattung laut ge- und Ausstattungsbeschreibung.

Stand: 31.08.2022



## Objektbeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause heißt Sie herzlich Willkommen! Erleben Sie Wohnen im außergewöhnlichen Wohnkonzept DECKZEHN, in einem der lebendigsten Wohnbezirke Wiens! Das Neubauprojekt, in der Nähe des Hauptbahnhofs, beeindruckt bereits auf den ersten Blick und erfüllt das Bedürfnis nach Vorsorge und Freude gleichermaßen!

Das Projekt umfasst insgesamt über 229 Wohneinheiten unterteilt in verschiedene Wohnungstypen, von kleinen 1-Zimmer-Wohnungen bis hin zu geräumigen Maisonette-Wohnungen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die Nähe zum Hauptbahnhof, einem zentralen Knotenpunkt der öffentlichen Infrastruktur, sowie die schnelle Anbindung an die Innere Stadt bieten weitere Highlights, die allen Ansprüchen gerecht werden.

Ein herausragendes Merkmal des Gebäudes sind die großzügigen geschwungenen Balkonbänder, die jeder Wohnung einen gut nutzbaren Außenbereich bieten. Das Dach beherbergt einen großzügigen Gemeinschaftsraum mit einem charmanten, begrünten Dachgarten, der vielseitig genutzt werden kann und das soziale Leben fördert. Hier entsteht eine Grundlage für eine starke Gemeinschaft im Haus. Darüber hinaus sind elegante Eingänge, ein stilvoller Co-Working-Bereich und eine entspannende Wellness-Sauna Teil des Gesamtprojekts und für alle Bewohner zugänglich. Willkommen in Ihren neuen Zuhause, das Sie Einzigartigkeit erleben lässt!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem beeindruckenden Projekt und lassen Sie mich Ihnen diese attraktive Wohnimmobilie in einem persönlichen Gespräch vorstellen.

Hier die Eckdaten im Überblick:

- 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+

Erleben Sie Wohnen in einer neuen Dimension: Innovative Ausstattung für Ihr individuelles Lebensgefühl!

- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz
- Heiz- und Kühldecken, Betonkernaktivierung mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen

Die Lage und Infrastruktur:

Das DECK ZEHN liegt am wichtigsten Knotenpunkt in Wien. Tauchen Sie ab in einem der vielen Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe oder stürzen Sie sich in ein Shopping-Abenteuer in Wiens kulturellem Zentrum. Und zieht es Sie mal weg, sind die wichtigsten Nah- und Fernverkehrsziele nur ein paar Gehminuten entfernt. Ab voraussichtlich Ende 2023 bietet Ihnen Ihr neues Zuhause die Welt vor der Haustür.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Hauptbahnhof: U1 Südtiroler Platz, S-Bahn,
- Buslinie: 69A
- Straßenbahn: O, 18, D

Fertigstellung: bereits erfolgt

Provisionsfrei für den Käufer!

### **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*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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.