

**Sonnige Erstbezugswohnung im Neubauobjekt  
DECKZEHN - 45,7 m<sup>2</sup> mit Loggia**



**Objektnummer: 1871**

**Eine Immobilie von ADEMUS Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien,Favoriten                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 39,64 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 45,74 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1,50                                    |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,79 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>A</b> 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,66                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 981,70 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 870,00 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 981,70 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 88,74 €                                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 22,96 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

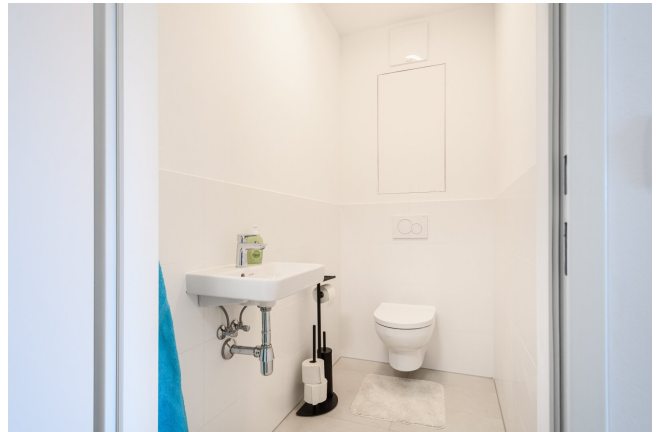
## Ihr Ansprechpartner



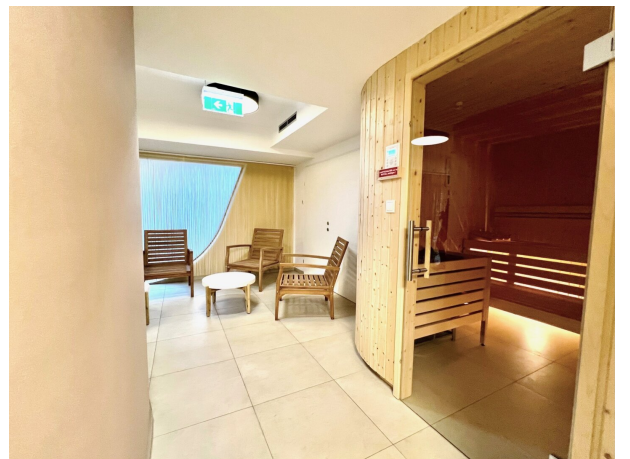
**DI Christian Lanjus-Wellenburg**

ADEMUS Immobilien KG



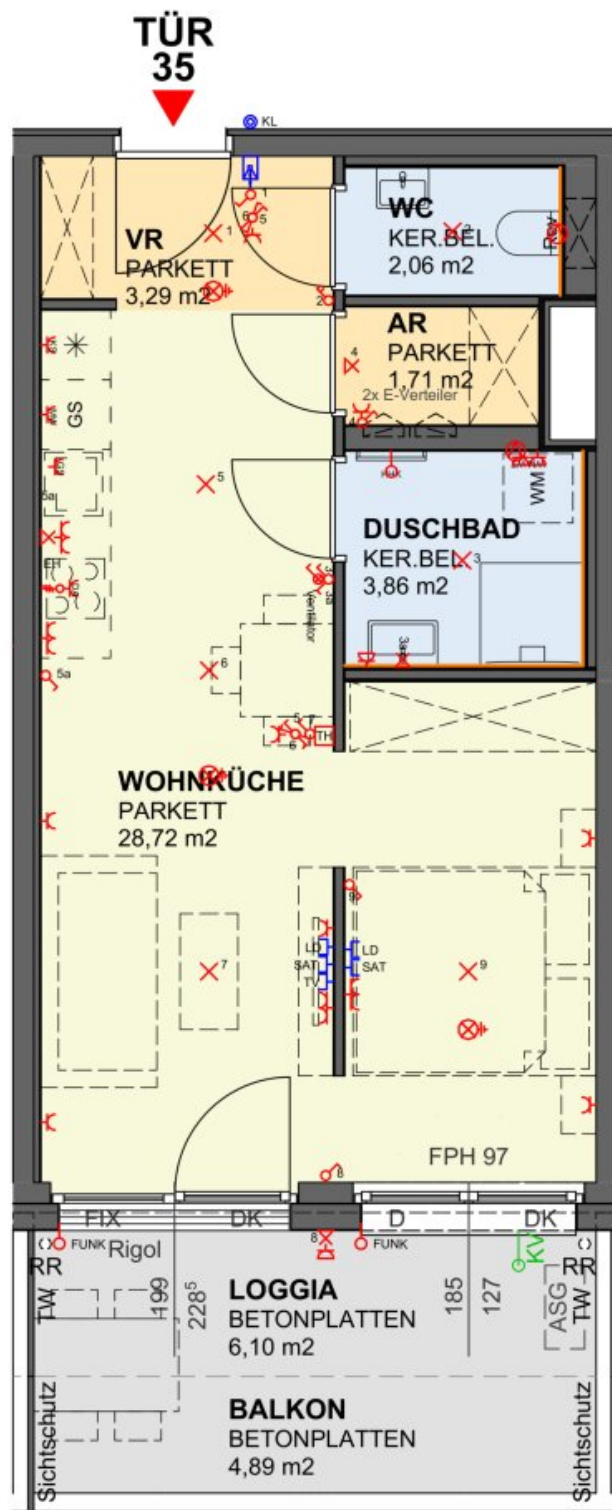












1100 Wien, Laxenburger Straße 2D/I/35

Top 35 - ca. 45,74 m² Nutzfläche - Loggia ca. 6,10 m², Balkon ca. 4,89 m²

11/2023  
Naturmasse nehmen!  
Angaben ohne Gewähr



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



**DECK  
ZEHN**  
Von Wien in die Welt

Laxenburger Straße 2D  
1100 Wien



#### Stiege 1 4. Stock Tür 35

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 39,64 m <sup>2</sup> |
| Loggia              | 6,10 m <sup>2</sup>  |
| Summe               | 45,74 m <sup>2</sup> |
| Balkon              | 4,89 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse            | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Garten              | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsraum 37 | 2,79 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe ca.        | 2,50 m               |

Alle Maße sind in Zentimeter.  
Fensterkoten sind Architekturlichter.  
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.

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 Gebäude DECKZEHN wurde vor kurzem fertiggestellt, die Wohnung ist daher ein Erstbezug und beeindruckt bereits auf den ersten Blick durch die gehobene Ausstattung sowie die helle und ruhige Lage mit freiem Blick in den Südwesten! Die Einzimmerwohnung ist mit einem Wandelement unterteilt, wodurch ein räumlich abgetrennter Schlafbereich besteht. Eine komplette Einbauküche mit E-Herd, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Eiskasten-Tiefkühlkombigerät lädt zum kochen und gemütlichen wohnen ein. Neben dem geräumigen Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Wandheizkörper und einem getrennt begehbarem WC, bietet die Wohnung noch Stauraum durch einen Abstellraum.

Ein herausragendes Merkmal ist die großzügige Loggia, die einen sehr 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. Darüber hinaus sind elegante Eingänge, ein stilvoller Co-Working-Bereich und eine entspannende Wellness-Sauna Teil des Gesamtprojekts und für alle Bewohner zugänglich.

### AUSSTATTUNG

Lassen Sie sich von der umfangreichen und innovativen Gebäudeausstattung überzeugen - für Ihr individuelles Lebensgefühl!

- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz
- Heiz- und Kühldecken, Betonkernaktivierung mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage als Gemeinschaftsanlage am Dach
- Geräumige Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Zeitweise anmietbare Gemeinschaftseinrichtungen wie Co-Working Space, Veranstaltungs- und Partyräume mit Kücheneinrichtung, Wellness-Sauna, Waschküche

## **LAGE**

Das DECK ZEHN liegt in der Nähe eines der wichtigsten Knotenpunkte in Wien, dem Südtiroler Platz und dem Hauptbahnhof. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. das große Columbus Einkaufszentrum in der Favoritenstraße, sowie Restaurants und Cafes. Die schnelle Anbindung an das Stadtzentrum sind ein weiteres Highlight für ein urbanes Lebensgefühl, das keine Wünsche offen lässt!

## **VERKEHRSANBINDUNG**

Nur wenige Schritte entfernt genießen Sie eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

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

Für Rückfragen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns von Ihnen zu hören!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap