

## Maisonette mit eigenem Garten im Stadtquartier



**Objektnummer: 25450**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Laxenburger Straße   |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 152,90 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 20,50 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75               |
| Kaufpreis:                    | 879.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner

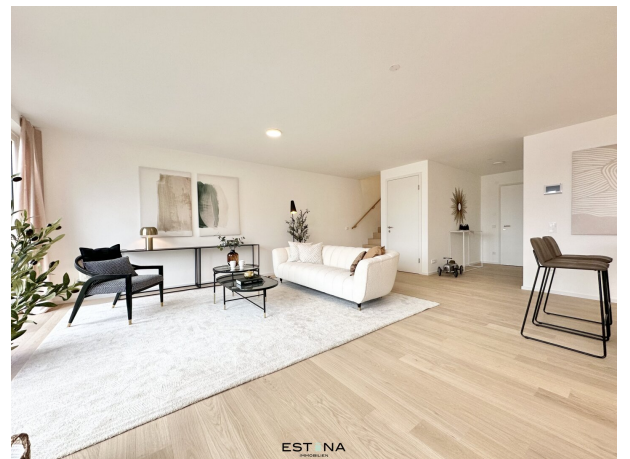


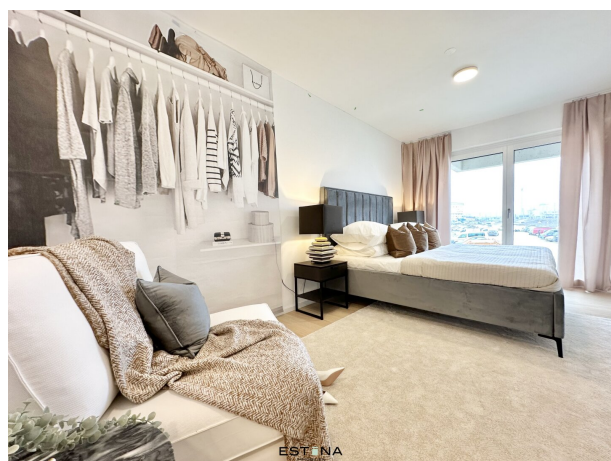
### Johanna Obkircher

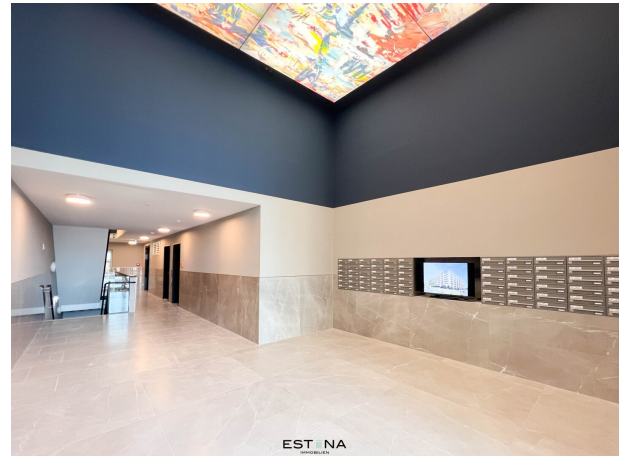
ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

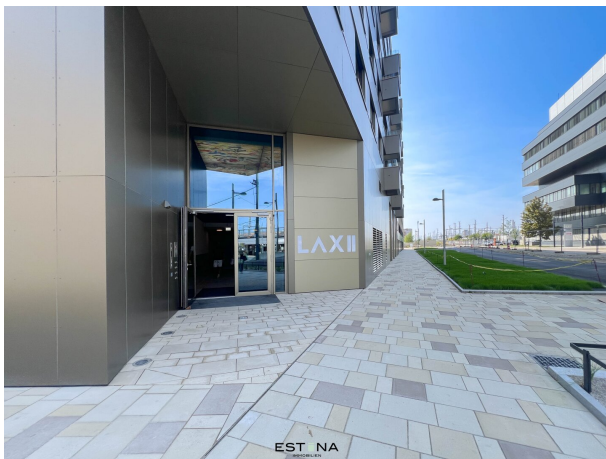
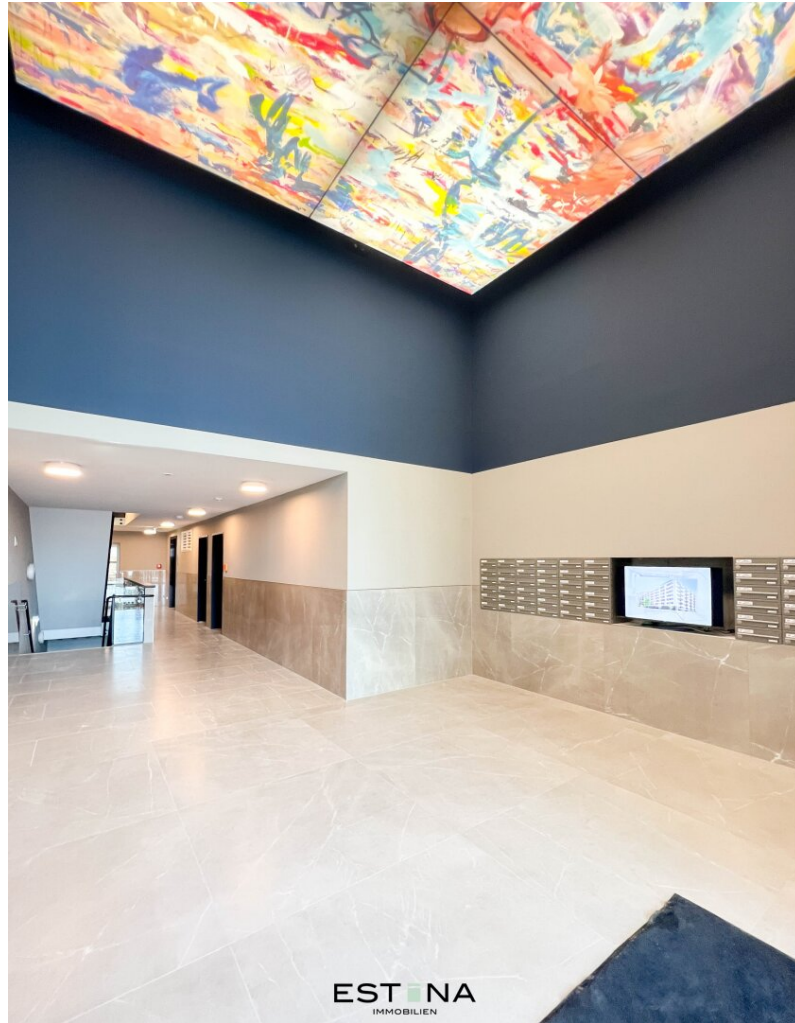
H +43 676 316 37 08

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





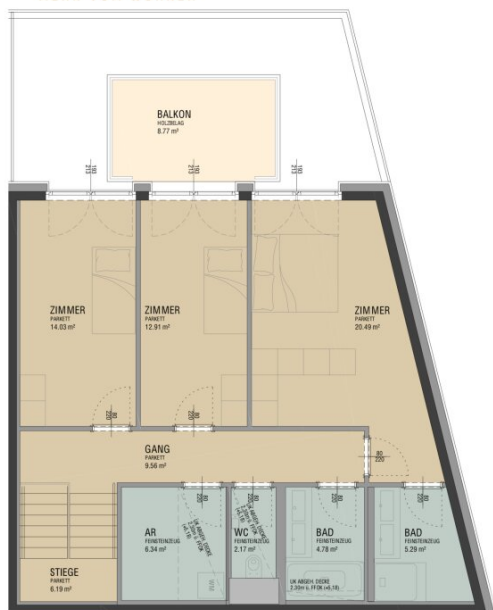






# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



TOP JD3.2

ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NUTZEN. EINBAUMÖBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN FÜHRKÖRPERN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN  
ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH

ESTINA  
IMMOBILIEN



WOHNHAUSANLAGE  
Josef-Deutsch-Straße 3, 1100 Wien

BAUTEIL D

EG | TOP JD3.2

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Gesamtwohnfläche | 159,07 m² |
| Wohnfläche EG    | 76,74 m²  |
| Wohnfläche OG 01 | 82,33 m²  |
| Terrasse         | 10,58 m²  |
| Eigengarten      | 20,48 m²  |
| Balkon           | 9,88 m²   |



Ein Projekt von:



Stand: 11.09.2024

## Objektbeschreibung

Angrenzend an den beliebten 4. Wiener Gemeindebezirk, unweit vom Hauptbahnhof Wien mit seiner perfekten öffentlichen Anbindung, wächst ein neuer moderner, lebendiger Teil Wiens: Das Neue Landgut. Viel Grün, ein facettenreiches Angebot an Kultur, Freizeit und Nahversorgung sowie zukunftsweisende Mobilitätskonzepte stellen den Lebensraum in den Mittelpunkt.

Das neue Grätzl rund um das Wohnprojekt **LAXURY** mit **10.000 Quadratmeter Grünfläche**, ein **Outdoorsportplatz** und der neue **Bildungscampus** Landgutgasse bietet Familien ein Umfeld, das Ausbildung, Freizeit und Zuhause perfekt miteinander verbindet. Das Auto findet Platz in der hauseigenen **Tiefgarage**, die es eigentlich nicht bräuchte, denn mit **U-Bahn**, Straßenbahn, Autobus und S-Bahn ist man in Windeseile an ganz Wien angebunden.

- In nur **5 Minuten zu Fuß am Wiener Hauptbahnhof**
- In nur **10 Minuten mit der U-Bahn zur Wiener Staatsoper und der Innenstadt**
- In nur **10 Minuten mit dem Rad zum Naschmarkt**
- In nur **15 Minuten zu Fuß zum Sonnwendviertel**

Mit seiner Mischung aus Wohnung und Büro nimmt **LAXURY** den Grundgedanken moderner Stadtentwicklung auf: Vielfalt mit Mehrwert. Im Fokus stehen **80 moderne, klug geschnittene Eigentumswohnungen** mit einer **Größe von ca. 30 m2 bis ca. 180 m2 mit 1 - 4 Zimmer**. Die oberen Stockwerke bieten einen **sensationellen Blick über die Stadt**.

Offen geschnittene Grundrisse laden zur Geselligkeit ein, **edle Naturholzböden** mit langen Dielen verleihen dem Raum zusätzliche Großzügigkeit. Das **Smart-Home System** steuert das Zuhause auf Knopfdruck: Licht, Jalousie bis hin zur Heizung und Kühlung lassen sich hier koordinieren. Im Bad stehen gleich **drei Ausstattungslinien** mit unterschiedlichem Feinsteinzeug zur Auswahl: Der handgefertigte Charme von Marrazzis „Rice“, die unvergängliche Schönheit von Florims „Timeless“ Kollektion und die naturbelassene Anmutung der Serie „Pietre di Sardengna“ von Casalgrande Padana. Je nach Ausstattungslinie variieren auch Materialien und Farbe von Armatur, WC, Drückerplatte und Sprossenheizkörper.

Neben der markanten Fassadengestaltung des Architekturbüros Dietrich Untertrifaller, wurde

großer Wert auf **nachhaltige Bauweise** gelegt. Neben der Anbindung an das Fernwärmenetz produziert die hauseigene **Photovoltaikanlage** am Dach grüne Energie, **Heizung und Temperierung durch Bauteilaktivierung** sind ebenfalls Teil des Konzeptes und steigern die **Energieeffizienz**.

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung im Projekt.

#### **Raumaufteilung 1. Ebene:**

- Vorraum
- große Wohnküche mit Zugang zur Terrasse/Garten
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Terrasse/Garten

#### **Raumaufteilung 2. Ebene:**

- 3 Schlafzimmer eins davon mit Zugang zum Balkon und Bad en Suite
- 2 Badezimmer eins davon mit Badewanne und eins mit Dusche und Doppelwaschbecken
- großer Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon

#### **Lage und Infrastruktur:**

Ein **kleiner Supermarkt im Nachbargebäude** deckt die täglichen Bedürfnisse. Größere Einkäufe erledigt man im 5 Gehminuten entfernten **Billa Plus oder Interspar**. Das lässige neue Restaurant Steinhart sorgt für kulinarische Freuden in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mehr **Gastronomie in Laufweite** findet man im nahegelegenen Quartier Belvedere und den hippen Lokalen im 4. und 5. Bezirk. Ein nettes Picknick veranstaltet man einfach gleich im quasi hauseigenen **Walter-Kuhn-Park mit 10.000 m2 Grünfläche**. Ein Spaziergang im Grünen, ein spannender Theaterabend, ein Bummel am Naschmarkt – oder auch ein Ausflug in die weite Welt – fern scheint hier nichts.

In Sachen Mobilität bleiben keine Wünsche offen: mit **U1 und Hauptbahnhof** stehen Wien und die Welt offen, im Viertel selbst wird auf kurze Wege und neue Radwege Wert gelegt, die das

Neue Landgut mit der Umgebung verbinden. Heißen Sommer begegnet man mit reichlich Grün und Bäumen, verbesserter Regenwasserversickerung und Klima-Monitoring.

**Kosten:**

Kaufpreis: € 879.000,- für Endnutzer (€ 799.000,- exkl. 20% USt. für Anleger)

Die Wohnungen werden **provisionsfrei für den Käufer** angeboten.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.