

## Urbaner Lifestyle: Designerwohnung in Bestlage nahe Hauptbahnhof | Erstbezug



**Objektnummer: 25868**

**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:	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	995,01 €
Kaltmiete (netto)	904,55 €
Kaltmiete	904,55 €
USt.:	90,46 €
Provisionsangabe:	

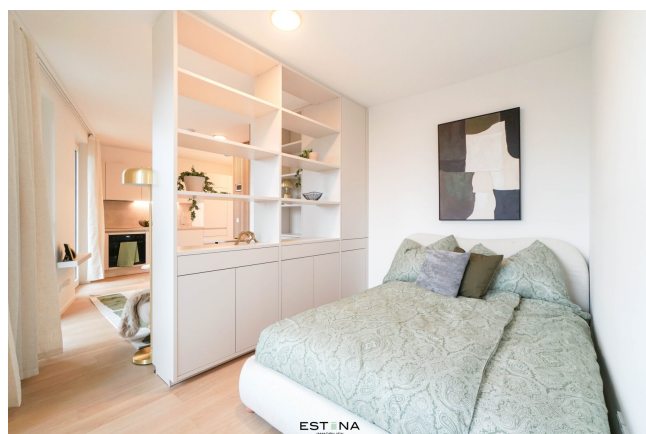
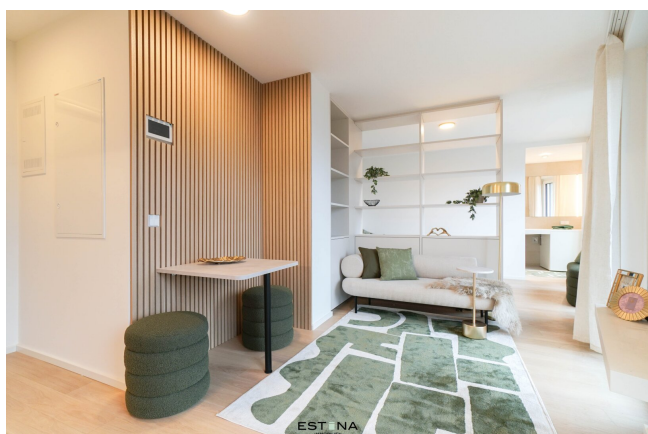
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



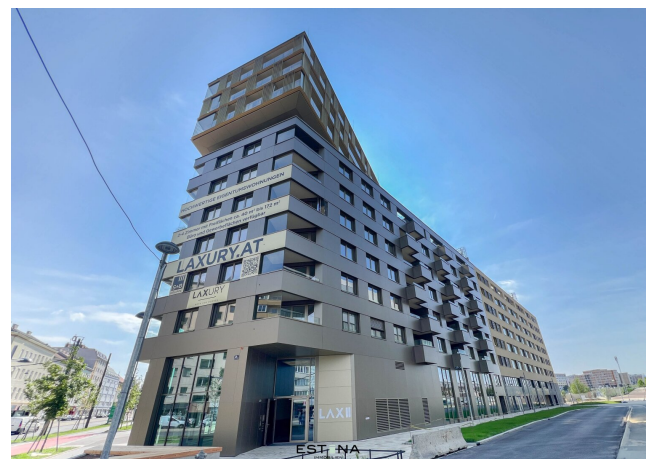
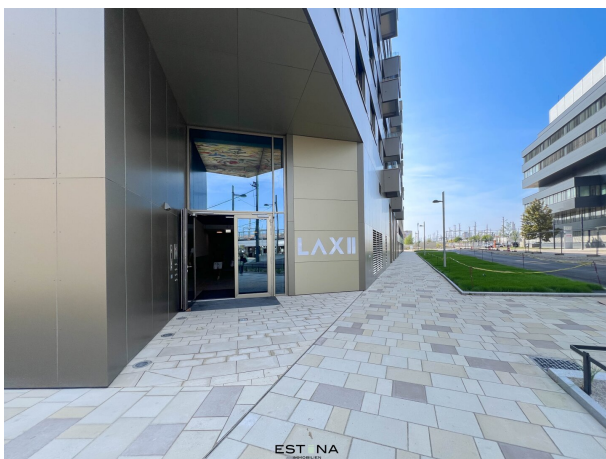
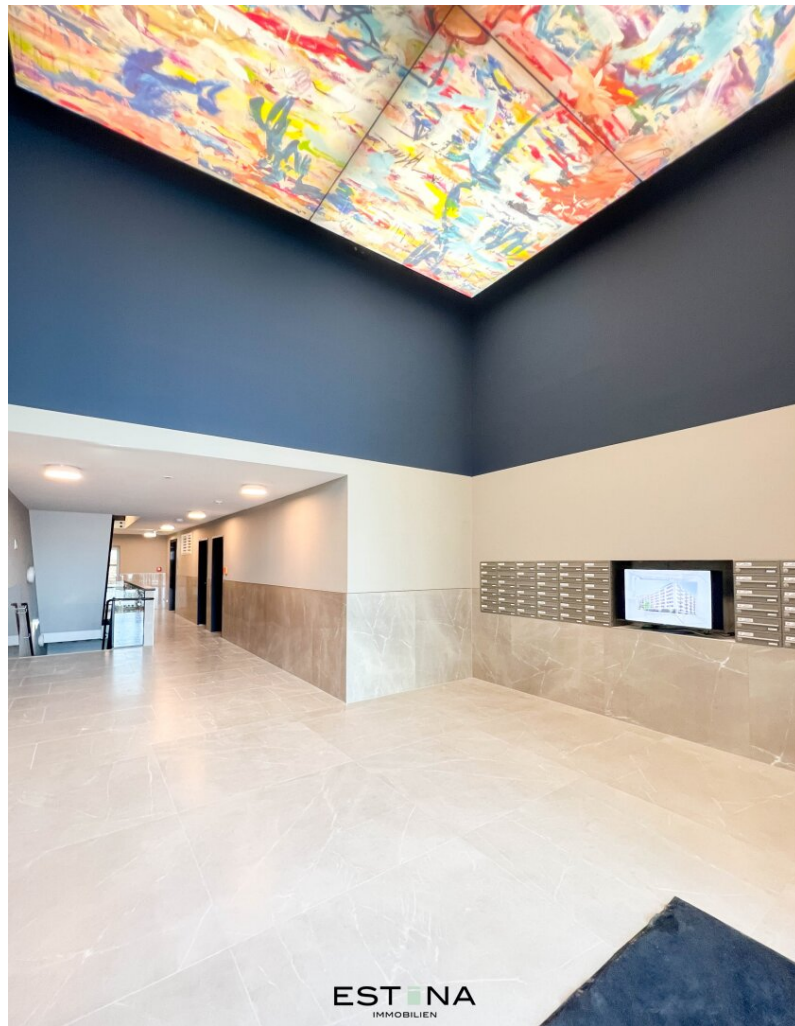
**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19

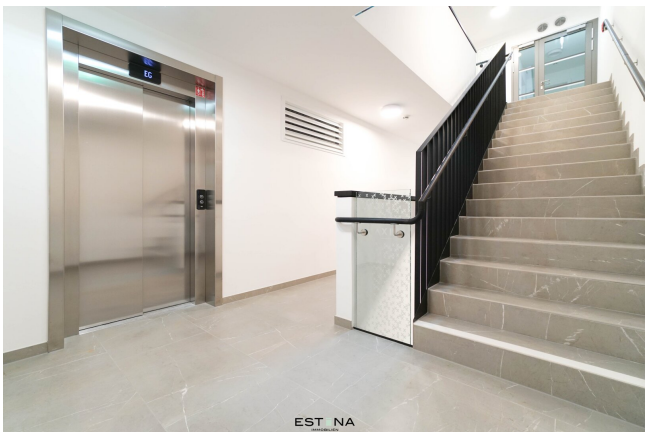














**TOP LS2.59**

## Objektbeschreibung

Diese **vollausgestattete Designerwohnung (29,50 m<sup>2</sup>) im Erstbezug** befindet sich im **9. Stock des Wohnprojekts LAXURY**, direkt an der Grenze zum **4. Wiener Gemeindebezirk**, und steht für urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Hochwertige Materialien, ein durchdachtes Raumkonzept sowie **integrierte Kühlung** schaffen ein stilvolles Ambiente für anspruchsvolle Bewohner.

Das neue Grätzl "**Neues Landgut**" überzeugt mit rund **10.000 m<sup>2</sup> großzügigen Grünflächen**, einem **Outdoorsportplatz** sowie dem **Bildungscampus Landgutgasse** und verbindet Exklusivität, Lebensqualität und nachhaltige Stadtqualität. Wohnen, Freizeit und Bildung gehen hier nahtlos ineinander über.

Die **öffentliche Anbindung ist erstklassig**: Der **Wiener Hauptbahnhof** befindet sich in unmittelbarer Nähe. **U-Bahn, Straßenbahn, Bus und S-Bahn** ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile – der **Stephansplatz** ist in kurzer Zeit bequem erreichbar.

### Raumaufteilung:

- elegante Wohnküche mit optisch abgetrennten Schlafbereich
- hochwertiges Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Corian-Waschbecken, Waschmaschine, WC und Fenster
- Großzügiger Balkon als private Ruheoase über den Dächern der Stadt

### 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 m<sup>2</sup> 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:



Miete: € 995,00 inkl. 10% USt und BK

+ € 150,- für Heizung/Kühlung, Wasser, Strom, Fernseher + Internet

Kaution: € 4.000,-

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

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