

**Business Standort: Direkt am Hauptbahnhof -
Provisionsfrei**



QFrontLaxJD

Objektnummer: 1939/164121

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	712,77 m ²
Bürofläche:	619,94 m ²
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	3.300.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.476,16 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



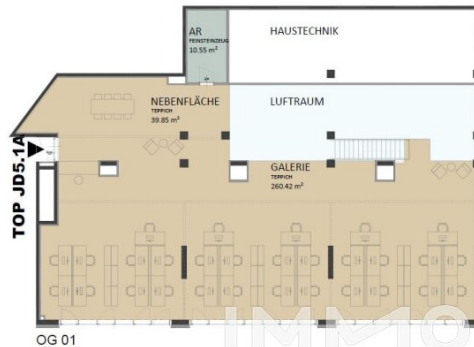
Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

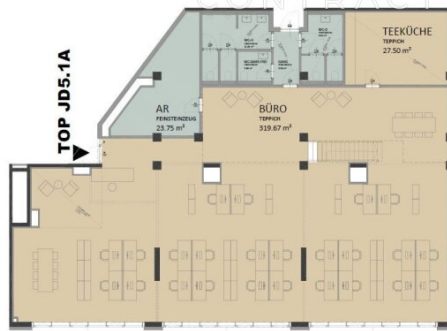
T +43 664 6000 8196
H +43 664 6000 8196
F +43 732 890 800 2466







OG 01



EG

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 NATÜRLICHE ZU NUTZEN: EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUßBODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.
 NEBEN DEN FLUCHTLANGLÄNDIGEN 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

IMMO
CONTRACT



WOHNHAUSANLAGE
 Josef-Deutsch-Straße 5, 1100 Wien

BAUTEIL D
 EG | TOP JD5.1A
 Gesamtfläche 712,77 m²
 Fläche EG 401,95 m²
 Fläche OG 01 310,82 m²



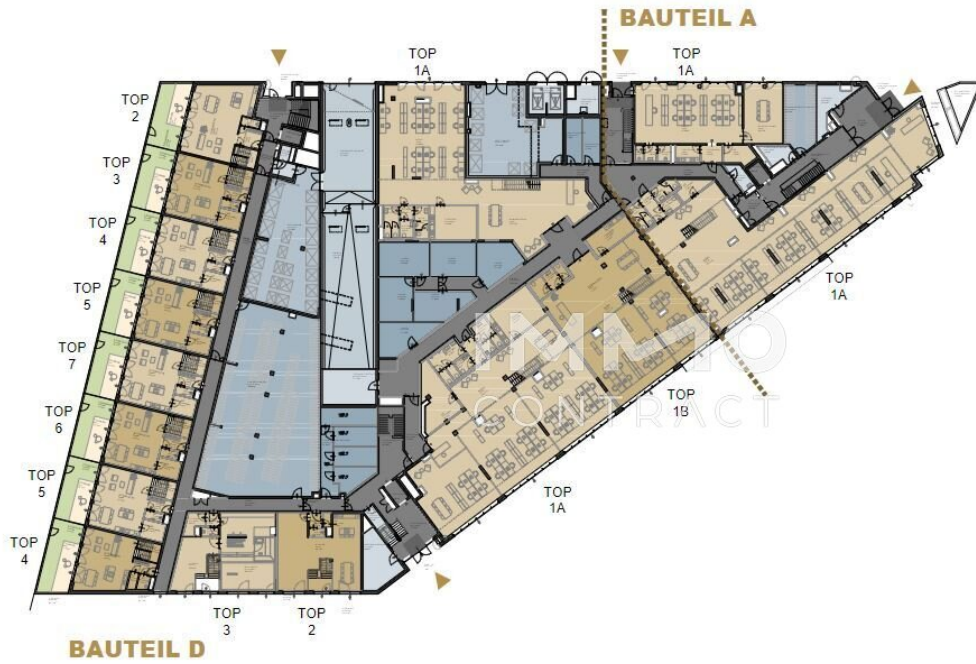
Ein Projekt von:



Stand: 10.07.2024

LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES VORBEHALTEN
 DIESEN PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON ERBAUUNGSZEITEN NICHT GEGENSTÄNDLICH. DIE
 DARSTELLUNG IST LEIDLICH ALS LINIENRISIKOANSCHAUUNG ZU VERSTEHEN. FÜR
 DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUUNGSZEITEN SIND FÜR FÜRBAU ZU VERMEIDEN
 ERBAUUNGSZEITEN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN FÜRBAU ZU VERMEIDEN
 AUSSENWÄNDE FÜRBAU, DA GEFÄHRE VON SCHIMMELBILDUNG.
 NEBEN DEN FÜRBAUPLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN
 LEIDLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
 KÜCHE UND WIP - RUM ANSCHLÜSSEL VORHANDEN
 ELEKTROSYSTEME - SIEHE GEZEICHNETEN PLAN
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ÄNDERN
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RAUMS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

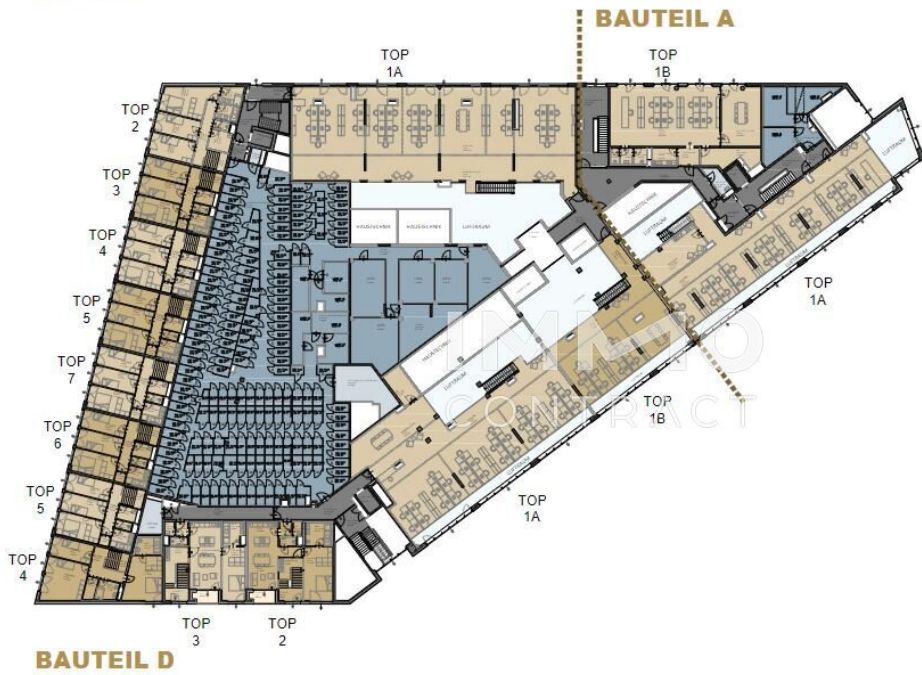
ÜBERSICHTSPLAN
BAUTEIL A+D
 EG 00

- TOP
- Terrasse
- Eigengarten
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Fahrradraum
- Müllraum
- Garagenrampe
- Sonstiges

Ein Projekt von:



Stand: 22.11.2023



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN
 DIESER PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON LEBENSUMGEBUNGEN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS VORLÄUFIGER VORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON LEBENSUMGEBUNGEN SIND NATURBASIS ZUFÜHREN. LEBENSUMGEBUNGEN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN FÜR BEIDEN LÄNGEN SEITEN AUSSENLUFTSTELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.
 NEBEN DEN LICHTSTREIFENLÄNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. KEINE RECHENWEGE. SONDERN GEBÄUDEKONSTRUKTION.
 ACHTUNG: BAUTEILANFERTIGUNG NICHT ANSCHLIEßEN. MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH.



WOHNHAUSANLAGE
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN
BAUTEIL A+D
OG 01

- TOP
- Balkon/Loggia
- Luftraum
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Sonstiges

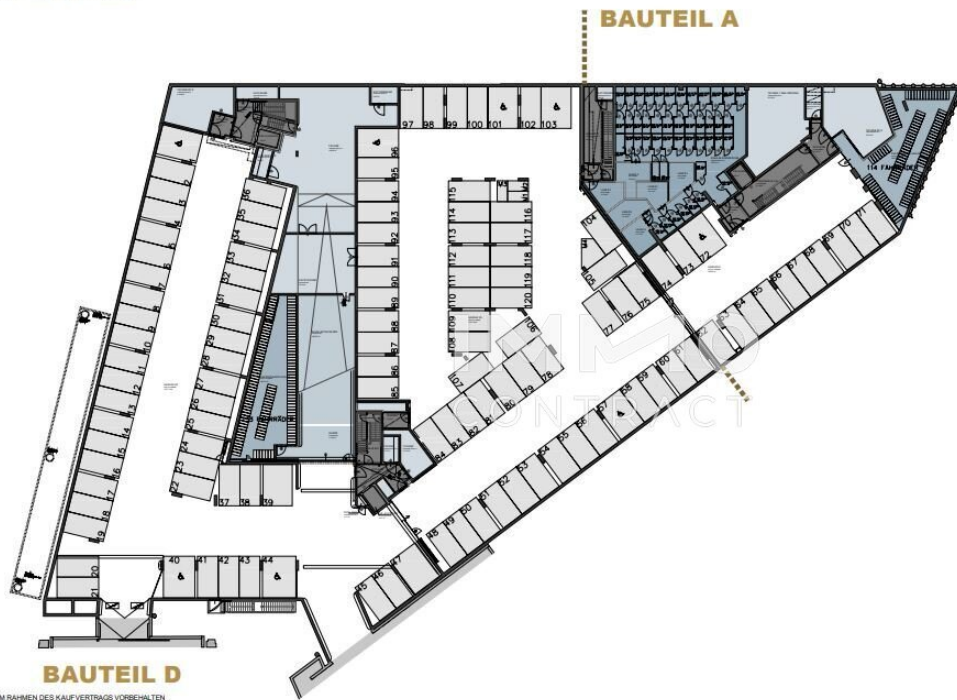
Ein Projekt von:



Stand: 22.11.2023

LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



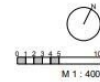
ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURBAUM ZU NUTZEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSEHMÄNDE, SOWIE FLUSCHENFLÄCHEN ÜBER AUSSEHLÜFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

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

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

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOFFEN
MONTAGE DECKEN ZU WÄHLEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN BAUTEIL A+D UG

- Parkplätze (120 + M4)
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Fahrradraum
- Garagenrampe
- Sonstiges

Ein Projekt von:



Stand:

15.12.2023

Objektbeschreibung

NEUE MODERNE BÜRORÄUMLICHKEITEN

In urbaner Lage, weniger als fünf Minuten vom Hauptbahnhof entfernt, wird ein modernes Wohnhaus mit 80 freifinanzierten Eigentumswohnungen zwischen 29 m² und 180 m² Wohnfläche errichtet, sowie fünf Büroeinheiten zwischen 154 m² und 680 m²!

Sämtliche Büroflächen wurden individuell gestaltet und überzeugen jeweils mit gut durchdachten Grundrissen, hellen Lichtverhältnissen und einem modernen Workspace, die in ihrem Zusammenspiel eine spannende "New-Work-Experience" bieten.

Auch bei der Technik befindet sich dieses Gebäude auf dem neuesten Stand: Geheizt und temperiert wird über eine Bauteilaktivierung (Geschoßdecke), und mittels Smart-Home Lösung können Sonnenschutz und Raumbelichtung sowie auf Käuferwunsch weitere Leistungen gesteuert werden.

Für eine bequeme An- und Abreise sind 120 Tiefgaragenstellplätze geplant, wie auch zahlreiche Lagerflächen, die sich bspw. für Archive oder allgemeine Abstellräume eignen.

Die Fertigstellung ist für Spätsommer 2025 geplant.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap