# Limitierte Aktion! LAXURY - Erstbezug Direkt am Hauptbahnhof PROVISIONSFREI



**Objektnummer: 1939/162333**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 40,20 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 21,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 306.000,00 € |

**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 8427269



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.















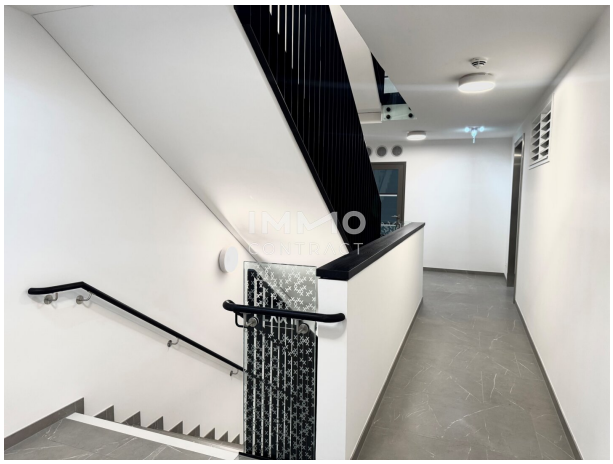












LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



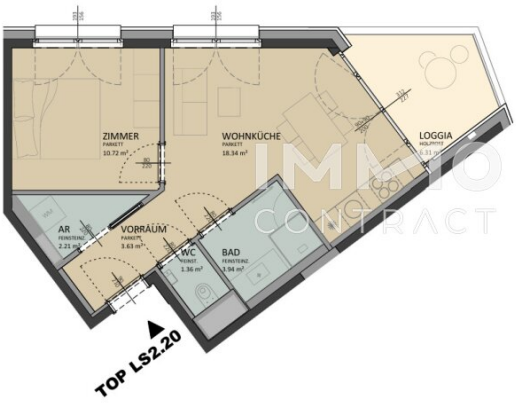
WOHNHAUSANLAGE

Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**BAUTEIL A**

OG 04 | TOP LS2.20

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 40,20 m² |
| Loggia | 6,31 m² |







Ein Projekt von:

S+B GRUPPE

Stand: 28.10.2025

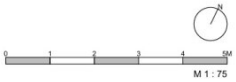
ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUßBODENFLÄCHEN 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




M 1 : 75

# Objektbeschreibung

Located in one of Vienna’s most dynamic and sought-after areas, just one minute from Vienna’s Central Station, this exceptional residential development has recently been completed, seamlessly combining modern living comfort, premium architecture, and an urban lifestyle at the highest level.

The exclusive building comprises 80 freehold apartments, offering living spaces ranging from approximately 38 m² to 180 m². Each residence impresses with intelligently designed layouts, generous spatial concepts, and a level of finish that meets the most discerning expectations.

Nearly every apartment features its own private outdoor space – from sun-drenched balconies and spacious terraces to elegant private gardens – extending the living experience outdoors and creating an outstanding quality of life.

Particular attention has been given to high-quality materials and refined design. The living areas are fitted with elegant parquet flooring, while the modern bathrooms come fully equipped with premium fittings, integrated lighting, spotlights, and practical mirrored cabinets, creating a sophisticated and timeless atmosphere.

Technologically, the building sets new standards. A state-of-the-art concrete core activation system ensures a comfortable indoor climate throughout the year. This is complemented by an intelligent smart home system, allowing convenient control of sun shading, lighting, and additional features upon request.

The project also offers a highly family-friendly infrastructure, including stylishly designed indoor and outdoor children’s and youth play areas, creating spaces for interaction, leisure, and community within the residence.

This high-quality new development combines a prime location, timeless architecture, and innovative technology to deliver an exceptional living experience in the vibrant and up-and-coming district surrounding Vienna’s Central Station.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

**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