

**Zentral. Sichtbar. Provisionsfrei: Gewerbe Highlight direkt
beim Hauptbahnhof**



4096-4096-max

Objektnummer: 1939/164089

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
Bürofläche:	670,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	3.300.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.542,98 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

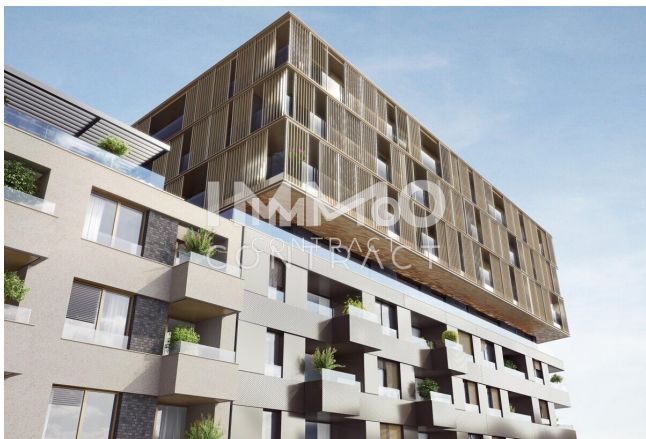


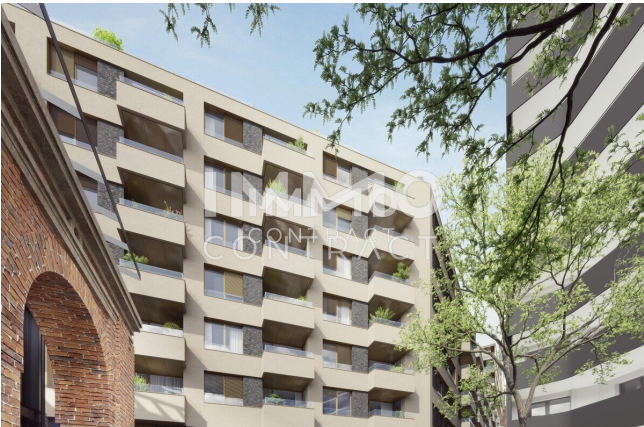
Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

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

Gerne stehen
Verfügung.



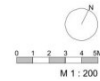






ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORSORGEN
 DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NIMMEN. EINBAUMÖBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FÜR BODENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLUSSE VORHANDEN
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH

IMMO
CONTRACT



WOHNHAUSANLAGE
 Josef-Deutsch-Straße 3, 1100 Wien

BAUTEIL D
 EG | TOP JD3.1A

Gesamtfläche 670,53 m²
 Fläche EG 288,60 m²
 Fläche OG 01 381,93 m²



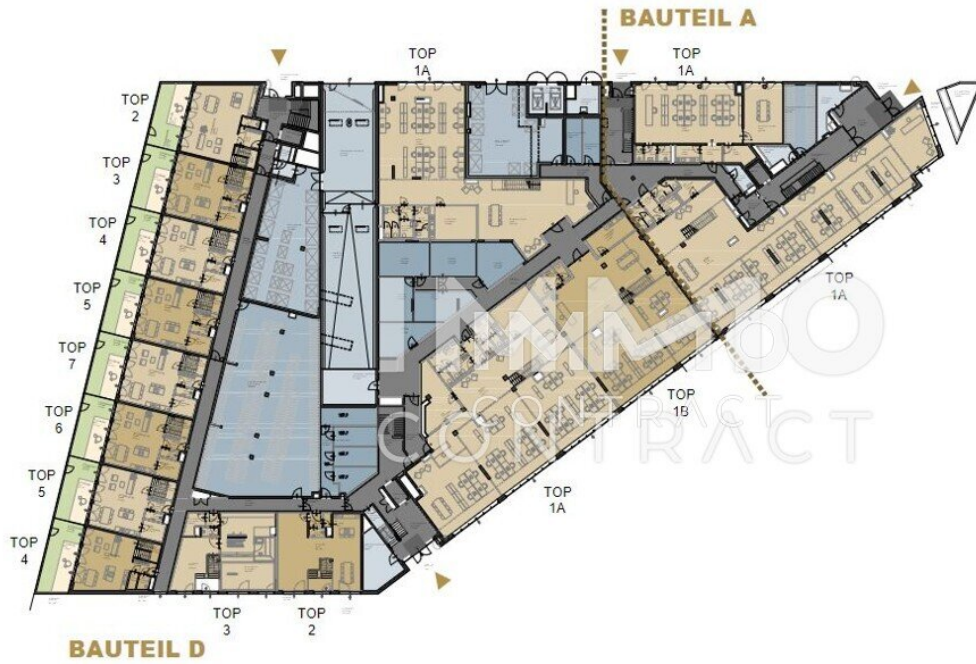
Ein Projekt von:



Stand: 30.01.2024

LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN BEFOLGEN DAS KAUFVERTRAGS VORSCHRIFTEN
 DIESER PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON ERBAUANTEILEN NICHT GELTENDE. DIE
 DARSTELLUNG IST LEIDGUT ALS LÖSUNG VON VERTRÄGEN ZU VERSTEHEN. FÜR
 DIE ANFERTIGUNG VON ERBAUANTEILEN SIND NUR FÜR DIE ZU NUTZENDEN
 ERBAUANTEILE NICHT AN AUSBAUBEREITEN, SOWIE FÜR DIE ZU NUTZENDEN
 AUSBAUBEREITEN STELLEN, DA GELT AM VON SCHMELDEBEREITUNG.
 NEBEN DEN LÖSUNG VON VERTRÄGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON RAUMEN
 LEIDGUT ALS VORSCHRIFTEN ZU VERSTEHEN.
 KEINE LÖSUNG VON ANSCHLÜSSEN VON RAUMEN
 ELEKTROSYMBOLS. DIESEL GELTENDE PLAN.
 ACHTUNG: BAUFELAK FÜR DIE NUTZUNG NICHT ANBRINGEN
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN BEI DER NUTZUNG RAUMS IM AUSLAß MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN
BAUTEIL A+D
 EG 00

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

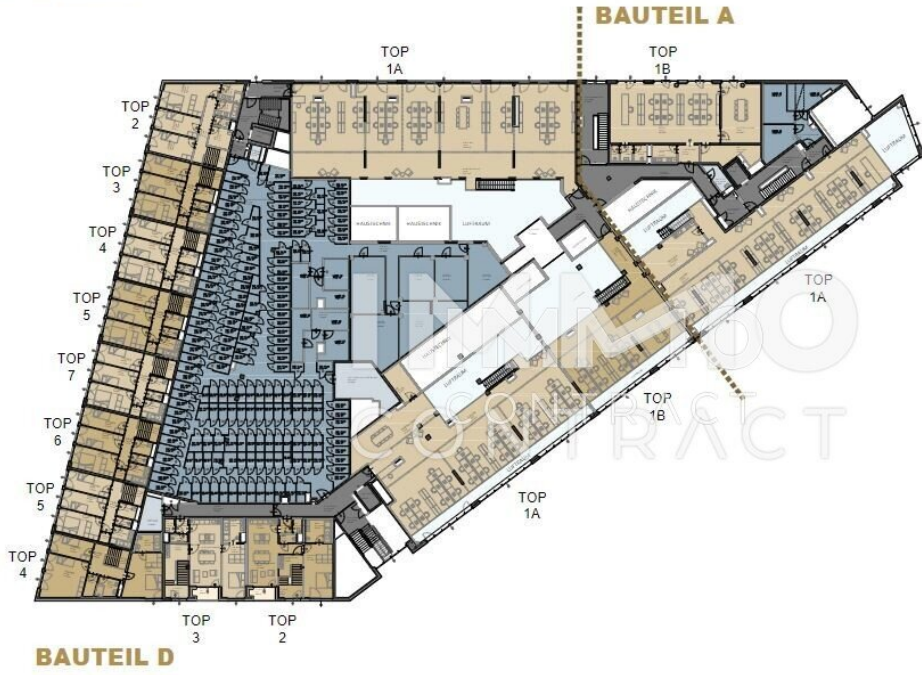
Ein Projekt von:



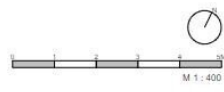
Stand: 22.11.2023

LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN
 DIESE PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGANGSMÖGELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGANGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINGANGSMÖGELN SIND NATURBASE ZUFÜHREN. EINGANGSMÖGEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDERN FÜR GIBEN LÄCHEN NACH AUSSENLEITEN SIE STELLEN, DA GEFAHR VON SCHWIMMELBILDUNG.
 NEBEN DEN IT LICHTITZ LÄNZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. ELKATRICITÄT: SIEHE GEBÄUDEPLAN.
 ACHTUNG: BAUTEILKONTAKT NICHT ANSCHLIESSEN. MONTAGE: DECKENLEUCHTEN IM DEF INVERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH.



WOHNHAUSANLAGE
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN BAUTEIL A+D OG 01

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

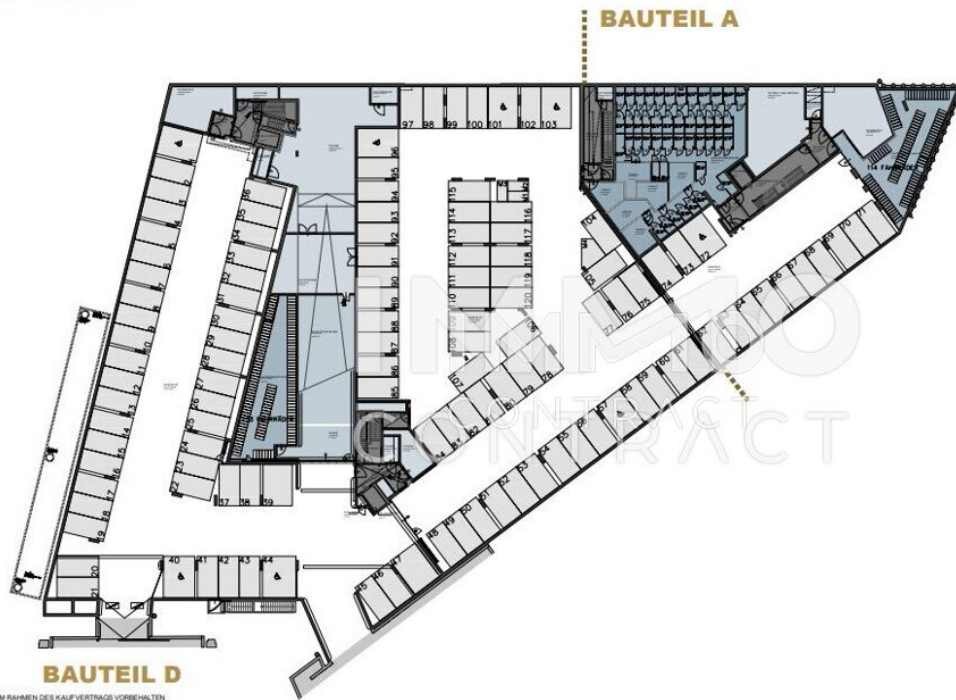
Ein Projekt von:



Stand: 22.11.2023

LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



BAUTEIL D

ÄNDERUNGEN IM RAMMEN 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 NATURHAARE ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FLUSSDECKEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

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

KÜCHE UND WM - NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN
ELEKTROSYMBOLE - SIEHE GEBÄUDERISSENPLAN

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANFORDERN
MONTAGE DECKENBUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLAß MÖGLICH

BAUTEIL A



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

Im renommierten Projekt LAXURY, nur wenige Schritte vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, gelangt diese außergewöhnliche Gewerbefläche mit rund 670 m² auf zwei Ebenen zum Verkauf. Die moderne Architektur, großzügigen Fensterflächen und die vielseitig nutzbare Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für ein repräsentatives Büro, einen exklusiven Showroom, eine Praxis oder innovative Business-Konzepte.

Die Kombination aus erstklassiger Lage, hoher Frequenz und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit für Unternehmen, die Wert auf Sichtbarkeit, Prestige und perfekte Erreichbarkeit legen. Ein hochwertiger Unternehmensstandort in einem der dynamischsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens.

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.

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