

**Mit Blick auf Stephansdom: LAXURY auf 2 Etagen -
Provisionsfrei direkt beim Hauptbahnhof**



4

Objektnummer: 1939/164132

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:	119,78 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



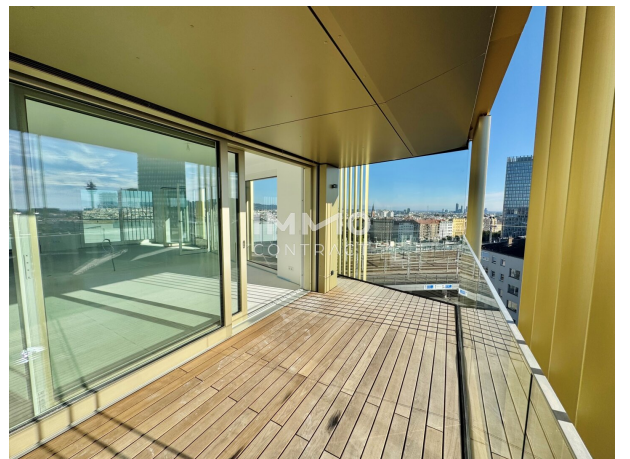
Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8196
H +43 664 6000 8196



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













LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN
 DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMOBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMOBELN SIND NATURHAAR ZU NEHMEN. EINBAUMOBELN NICHT AN AUSSENWÄNDE. SONNE FLISSENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BAUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEGENÜBEREN PLAN.
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANFÜHREN. MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH.



WOHNHAUSANLAGE
 Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

BAUTEIL A OG 10 | TOP LS2.67

Gesamtwohnfläche	119,78 m ²
Wohnfläche OG 10	89,35 m ²
Loggia OG 10	22,70 m ²
Wohnfläche OG 11	30,43 m ²
Loggia OG 11	7,04 m ²



Ein Projekt von:



Stand: 25.01.2024

Objektbeschreibung

In einer der dynamischsten und zugleich begehrtesten Lagen Wiens, nur 1 Minute vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, wurde vor Kurzem ein außergewöhnliches Wohnprojekt fertiggestellt, das modernen Wohnkomfort, hochwertige Architektur und urbanen Lifestyle auf eindrucksvolle Weise vereint.

Das exklusive Gebäude umfasst 80 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 38 m² bis 180 m² und überzeugt durch perfekt durchdachte Grundrisse, großzügige Raumgestaltung und eine Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Nahezu jede Wohnung verfügt über private Freiflächen – von sonnigen Balkonen über großzügige Terrassen bis hin zu eleganten Eigengärten – die das Wohngefühl nach draußen erweitern und ein besonderes Maß an Lebensqualität schaffen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf hochwertige Materialien und eine stilvolle Ausführung gelegt. In den Wohnräumen wurden edle Parkettböden verlegt, während die modern gestalteten Badezimmer bereits mit hochwertigen Armaturen, integrierter Beleuchtung, Spots sowie praktischen Spiegelschränken ausgestattet sind und so ein elegantes, zeitloses Ambiente schaffen.

Auch technisch setzt das Gebäude neue Maßstäbe. Eine moderne Bauteilaktivierung über die Geschoßdecken sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird dies durch eine intelligente Smart-Home-Lösung, mit der Sonnenschutz, Beleuchtung und – auf Wunsch – weitere Funktionen komfortabel gesteuert werden können.

Darüber hinaus bietet das Projekt eine besonders familienfreundliche Infrastruktur: Stilvoll gestaltete Kinder- und Jugendspielbereiche im Innen- und Außenbereich schaffen Raum für Begegnung, Spiel und Gemeinschaft innerhalb der Wohnanlage.

Dieses hochwertige Neubauprojekt verbindet erstklassige Lage, zeitlose Architektur und innovative Technik zu einem Wohnkonzept, das urbanes Leben auf höchstem Niveau ermöglicht – mitten im Herzen des aufstrebenden Stadtviertels rund um den Wiener Hauptbahnhof.

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