

**Provisionsfrei: 7. Etage - Hauptbahnhof:  
Zweizimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung**



**Objektnummer: 1939/164135**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Tsvetilena Galabinova

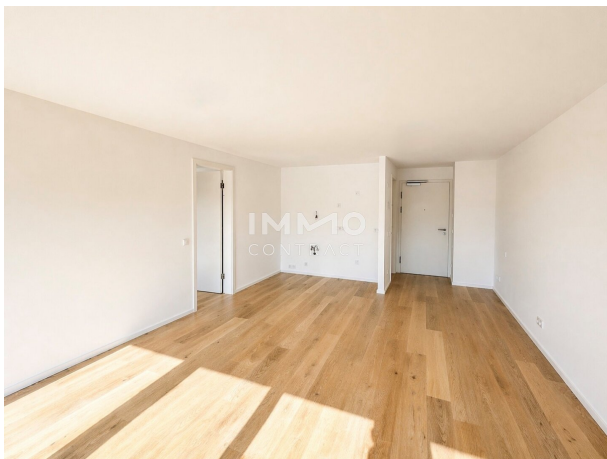
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

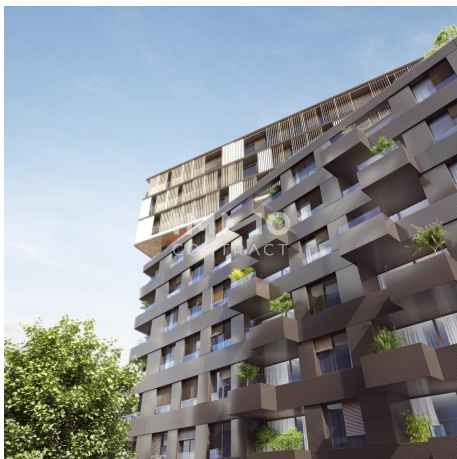
T +43 664 6000 8196  
H +43 664 6000 8196



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

A green rectangular block containing a QR code and the website address 'www.IMMOcontract.at' with the tagline 'Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.'







**TOP LS2.49**



IMMO  
CONTRACT

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 NATURMASS ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FÜR BOCKENFLÄCHEN ÜBER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORRISSE ZU VERSTEHEN.  
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLUSSE VORHANDEN  
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIISS UM AUSLASS MÖGLICH

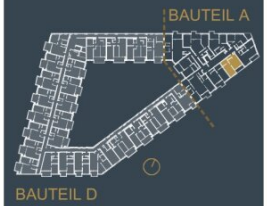


WOHNHAUSANLAGE  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**BAUTEIL A**

OG 07 | TOP LS2.49

Wohnfläche 50,10 m²  
Loggia 6,04 m²



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 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> 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](http://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