

## **Wirtschaftlicher Volltreffer: Provisionsfrei - Gewerbefläche direkt beim Hauptbahnhof**



4096-2884-max

**Objektnummer: 1939/164082**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Bürofläche:</b>	407,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 21,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.925.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.726,01 €
<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

F +43 732 890 800 2466

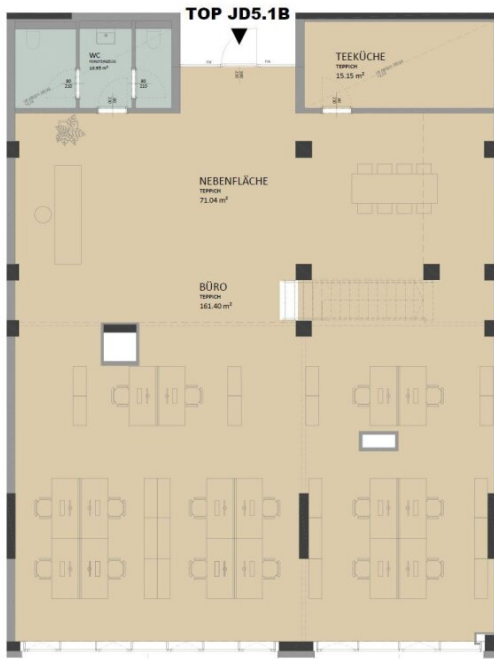
Gerne stehen  
Verfügung.



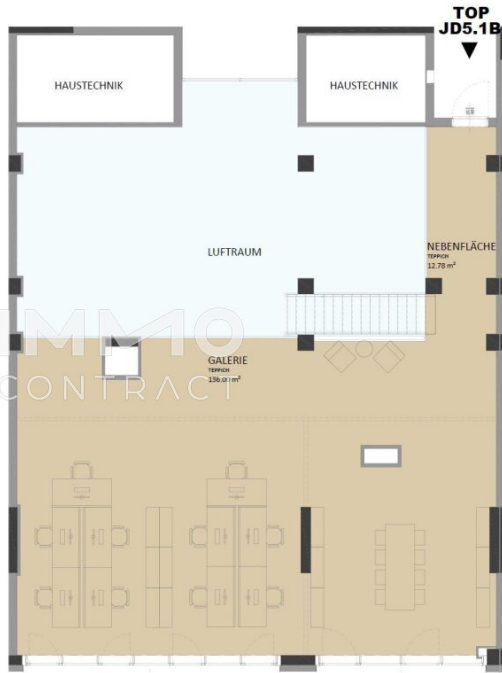


# LUXURY

MEHR VOM WOHNEN



EG



OG 01

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 NEHMEN!  
 EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SOWIE FUBODENFLÄCHEN 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

IMMO  
CONTRACT



WOHNHAUSANLAGE  
 Josef-Deutsch-Straße 5, 1100 Wien

## BAUTEIL D

EG | TOP JD5.1B

Gesamtfläche 407,32 m<sup>2</sup>  
 Fläche EG 258,54 m<sup>2</sup>  
 Fläche OG 01 148,78 m<sup>2</sup>



BAUTEIL D

Ein Projekt von:



Stand: 10.07.2024

# Objektbeschreibung

## NEUE MODERNE BÜRORÄUMLICHKEITEN

Im renommierten Projekt LAXURY, nur wenige Schritte vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, gelangt diese außergewöhnliche Gewerbefläche mit rund 407 m<sup>2</sup> 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