# LAXURY | Exklusive Herbstaktion & attraktives Erstvermietungspaket




**Objektnummer: 28294**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Laxenburger Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,84 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 343.800,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Danja Dieringer**

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 344 95 19

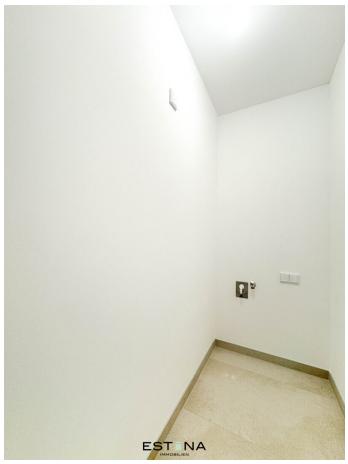
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



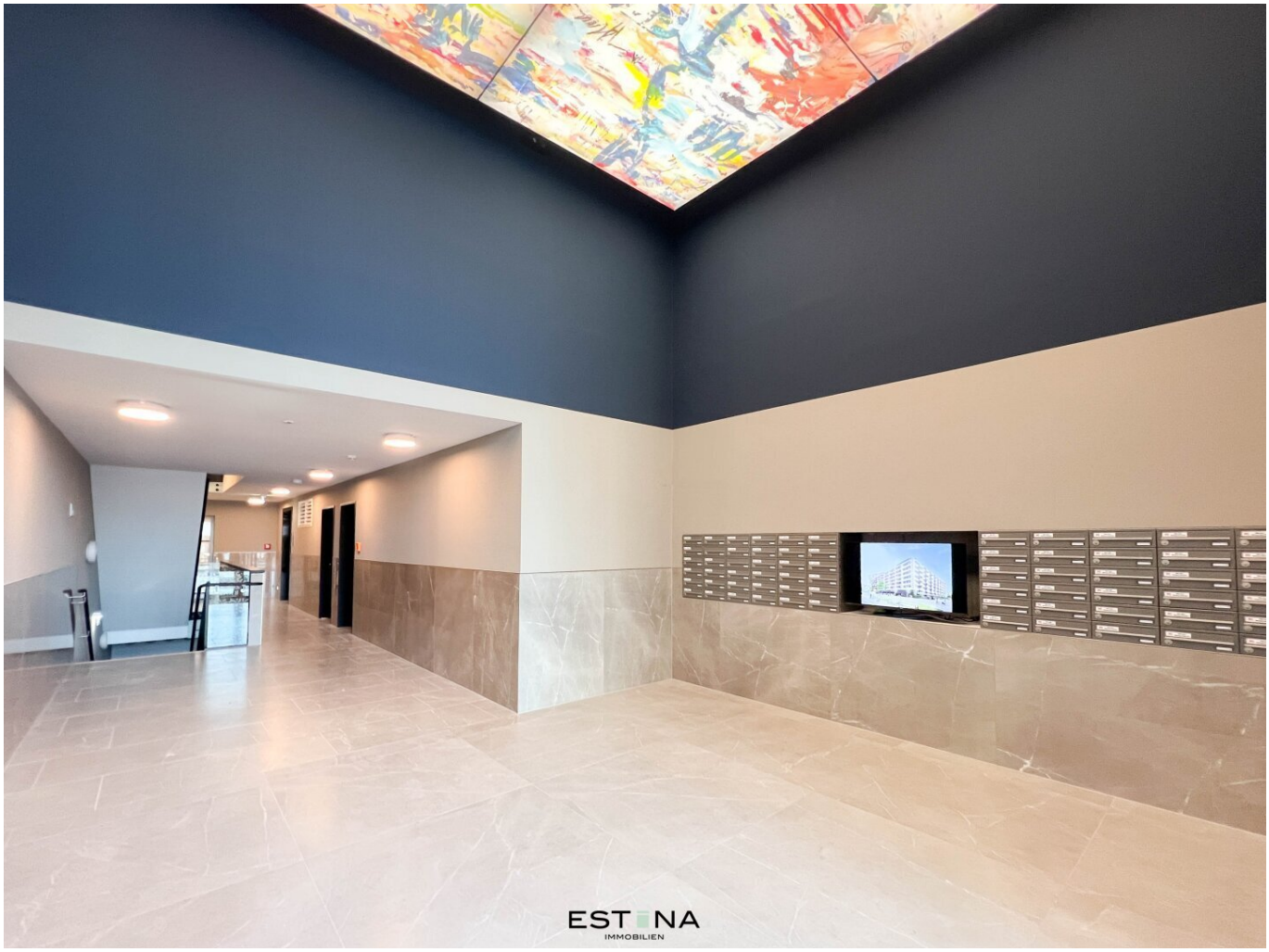


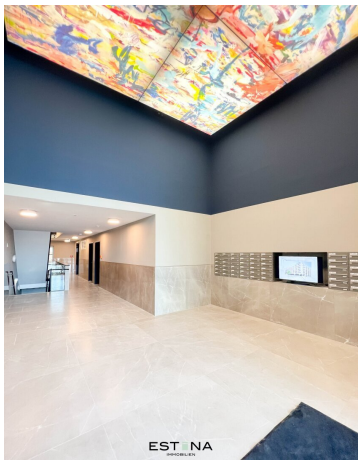



EST NA
IMMOBILIEN


EST NA


Dashboard
Wetterstation
19.5 °C
48988 lx
3.28 m/s, 1 bft
21.0 °C
BUSCH-JAEGER
EST NA

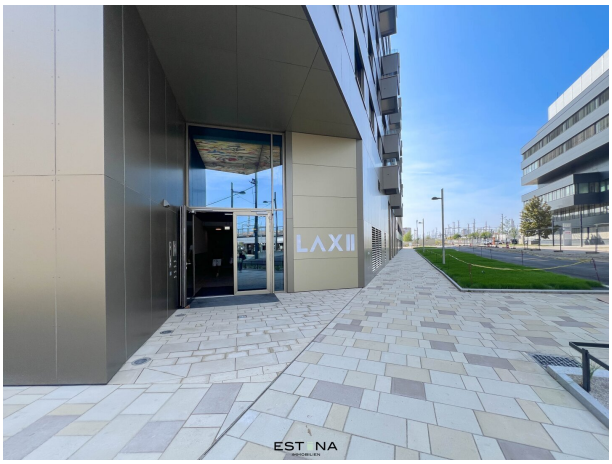

EST NA
IMMOBILIEN


EST NA


LAXURY.AT
LAXURY
EST NA






LAXII

LAXURY

MEHR VOM WOHNEN




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

ESTINA
IMMOBILIEN

N

0 1 2 3 4 5M

M 1 : 75



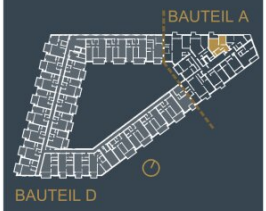
WOHNHAUSANLAGE

Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**BAUTEIL A**

OG 06 | TOP LS2.37

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 53,84 m² |
| Loggia | 6,04 m² |
| Balkon | 1,73 m² |




Ein Projekt von:

S+B GRUPPE

Stand: 28.10.2025




ESTINA
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Angrenzend an den beliebten 4. Wiener Gemeindebezirk, unweit vom Hauptbahnhof Wien mit seiner perfekten öffentlichen Anbindung, wächst ein neuer moderner, lebendiger Teil Wiens: Das Neue Landgut. Viel Grün, ein facettenreiches Angebot an Kultur, Freizeit und Nahversorgung sowie zukunftsweisende Mobilitätskonzepte stellen den Lebensraum in den Mittelpunkt.

Das neue Grätzel rund um das Wohnprojekt **LAXURY** mit **10.000 Quadratmeter Grünfläche**, ein **Outdoorsportplatz** und der neue **Bildungscampus** Landgutgasse bietet Familien ein Umfeld, das Ausbildung, Freizeit und Zuhause perfekt miteinander verbindet. Das Auto findet Platz in der hauseigenen **Tiefgarage**, die es eigentlich nicht bräuchte, denn mit **U-Bahn**, Straßenbahn, Autobus und S-Bahn ist man in Windeseile an ganz Wien angebunden.

- In nur **5 Minuten zu Fuß am Wiener Hauptbahnhof**
- In nur **10 Minuten mit der U-Bahn zur Wiener Staatsoper und der Innenstadt**
- In nur **10 Minuten mit dem Rad zum Naschmarkt**
- In nur **15 Minuten zu Fuß zum Sonnwendviertel**

Mit seiner Mischung aus **Wohnung und Büro** nimmt **LAXURY** den Grundgedanken moderner Stadtentwicklung auf: Vielfalt mit Mehrwert. Im Fokus stehen **80 moderne, klug geschnittene Eigentumswohnungen** mit einer **Größe von ca. 30 m2 bis ca. 180 m2 mit 1 - 4 Zimmer**. Die oberen Stockwerke bieten einen **sensationellen Blick über die Stadt**.

Offen geschnittene Grundrisse laden zur Geselligkeit ein, **edle Naturholzböden** mit langen Dielen verleihen dem Raum zusätzliche Großzügigkeit. Das **Smart-Home System** steuert das Zuhause auf Knopfdruck: Licht, Jalousie bis hin zur Heizung und Kühlung lassen sich hier koordinieren. Im Bad stehen gleich **drei Ausstattungslinien** mit unterschiedlichem Feinsteinzeug zur Auswahl: Der handgefertigte Charme von Marrazzis „Rice“, die unvergängliche Schönheit von Florims „Timeless“ Kollektion und die naturbelassene Anmutung der Serie „Pietre di Sardengna“ von Casalgrande Padana. Je nach Ausstattungslinie variieren auch Materialien und Farbe von Armatur, WC, Drückerplatte und Sprossenheizkörper.

Neben der markanten Fassadengestaltung des Architekturbüros Dietrich Untertrifaller, wurde großer Wert auf die Ausstattung des Gebäudes gelegt. Neben der Anbindung an das Fernwärmenetz produziert die hauseigene **Photovoltaikanlage** am Dach Strom, **Heizung und Temperierung durch Bauteilaktivierung** sind ebenfalls Teil des Konzeptes.

*- Die abgebildeten Fotos können beispielhaft ein bereits fertiggestelltes Objekt innerhalb des Projekts zeigen. Einzelne Aufnahmen wurden gegebenenfalls mittels Virtual Staging digital aufbereitet, um mögliche Einrichtungsvarianten sowie das räumliche Potenzial anschaulich darzustellen -*

**Raumaufteilung:**

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon/Loggia

- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon/Loggia

- Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschbecken

- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Balkon/Loggia

**Lage und Infrastruktur:**

Ein **kleiner Supermarkt im Nachbargebäude** deckt die täglichen Bedürfnisse. Größere Einkäufe erledigt man im 5 Gehminuten entfernten **Billa Plus oder Interspar**. Das lässige neue Restaurant Steinhart sorgt für kulinarische Freuden in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mehr **Gastronomie in Laufweite** findet man im nahegelegenen Quartier Belvedere und den hippen Lokalen im 4. und 5. Bezirk. Ein nettes Picknick veranstaltet man einfach gleich im quasi hauseigenen **Walter-Kuhn-Park mit 10.000 m2 Grünfläche**. Ein Spaziergang im Grünen, ein spannender Theaterabend, ein Bummel am Naschmarkt – oder auch ein Ausflug in die weite Welt – fern scheint hier nichts.

In Sachen Mobilität bleiben keine Wünsche offen: mit **U1 und Hauptbahnhof** stehen Wien und die Welt offen, im Viertel selbst wird auf kurze Wege und neue Radwege wert gelegt, die das Neue Landgut mit der Umgebung verbinden. Heißen Sommer begegnet man mit reichlich Grün und Bäumen, verbesserter Regenwasserversickerung und Klima-Monitoring.

**Kosten:**

**Kaufpreis HERBSTAKTION:**

**- € 378.000,-** für Eigennutzer

- **€ 343.800,- exkl. 20 % USt.** für Anleger

- **€ 347.800,- exkl. 20 % USt.** für Anleger inkl. Erstvermietungspaket

Beim **Erstvermietungspaket** profitieren Sie von:

- **Einbau einer Küche durch den Bauträger**
- **Erstvermietungsgarantie für 12 Monate ab Übergabe**
- **Rendite von 3,25 % (***vom Nettokaufpreis exkl. Nebenkosten)*
- **Organisation der Erstvermietung** und Mieterauswahl nach den üblichen Auswahlkriterien

Die Wohnungen werden **provisionsfrei für den Käufer** angeboten.

**Aktion befristet bis 31.12.2026 – maßgeblich ist die Annahme des Kaufanbots innerhalb des Aktionszeitraums.**

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter **0676 344 95 19.**