# Toplage mit Charme – Wohnung mit Freifläche und herrlichem Ausblick




**Objektnummer: 28539**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Laxenburger Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 50,50 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,75 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 324.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

11.664,00 € inkl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Danja Dieringer**

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien







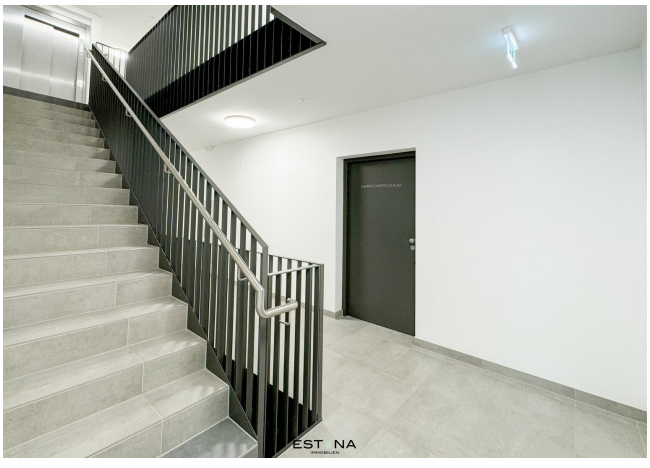








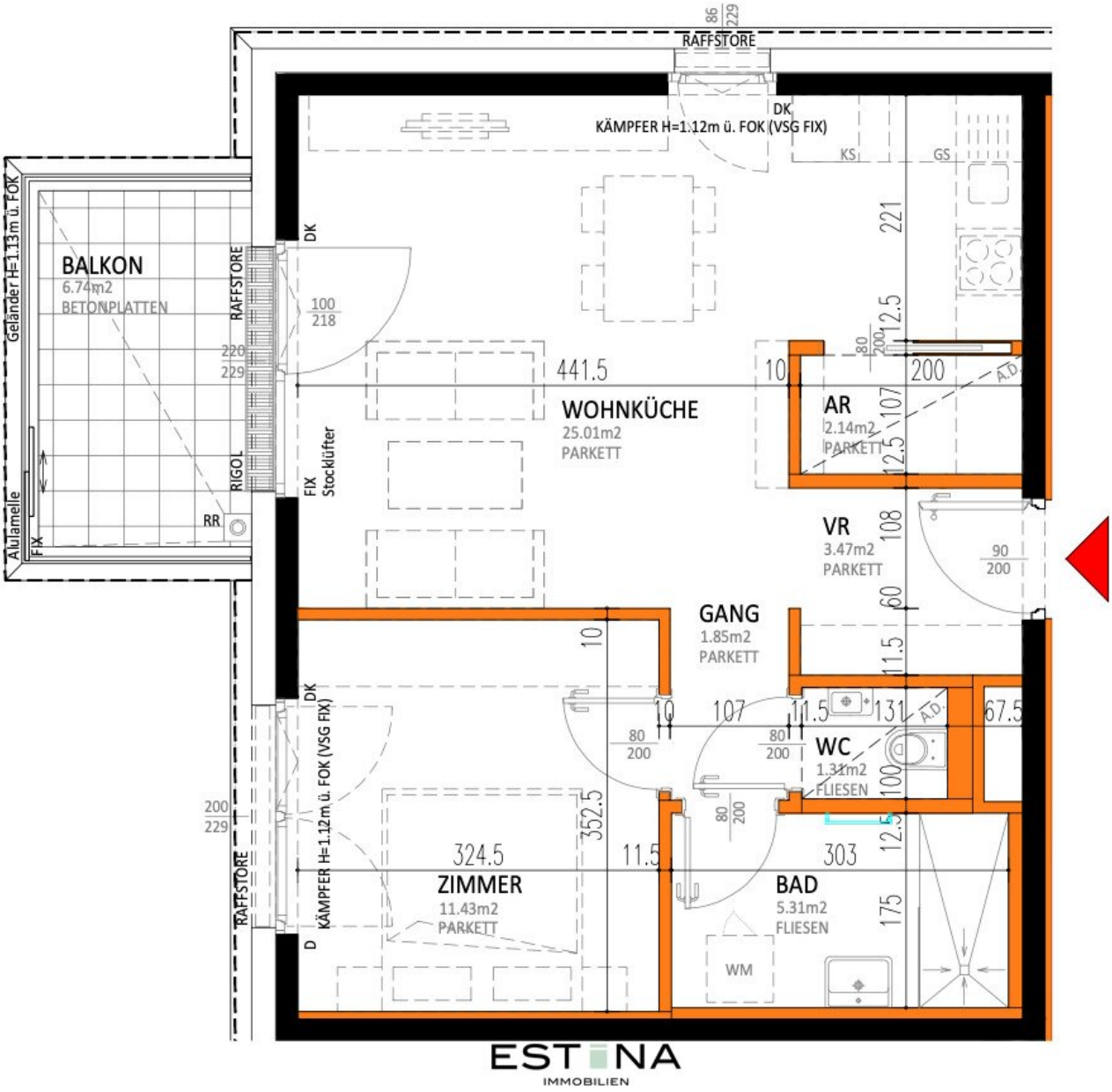













ESTENA
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Umgeben von der **künstlerischen Gartengestaltung André Hellers** bietet **reLAX151** erholsamen **Wohnkomfort im Grünen, nur 20 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Wiener Innenstadt**.

Das Wohngebäude reLAX151 ist über eine zentrale Fußgängerpromenade erreichbar und liegt **inmitten des autofreien Quartiers „Am schönen Platz“**, mit **Blick auf die blühenden Gärten der Nachbarschaft und die Parkanlage**, die durch die Fußgängerpromenade im Zentrum des Quartiers gebildet wird. Eine **Allee aus Bambus** bildet entlang der südlichen Grenze des Quartiers einen malerischen grünen Abschluss und eine **geschützte Ruhezone** für die Bewohner. Für Autofahrer steht eine **geräumige Tiefgarage** mit zahlreichen Parkplätzen zur Verfügung.

Die Wohnungen verfügen über ein **Heiz- und Temperierungssystem mit Betonkernaktivierung**. Es passt sich automatisch den Wetterbedingungen an und wird zentral gesteuert. **Elektrisch steuerbare Außenjalousien** bieten zusätzlichen Sonnenschutz und Lichtregulierung.

**Zwei separate Büroeinheiten** im Erdgeschoß, bieten eine einzigartige Möglichkeit, das Leben und die Arbeit zu vereinen. Hier können Sie Kundentermine abhalten, Besprechungen führen oder einfach nur in Ruhe arbeiten, ohne Ihr Zuhause verlassen zu müssen. Angrenzend befindet sich ein **gemütlicher Gemeinschaftsraum mit Küche** und Gäste-WC, der allen Bewohnern zur Verfügung steht.

Zusätzlich können sich die neuen Bewohner über **außergewöhnlich große Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume** freuen.

reLax151 liegt nicht nur inmitten einer grünen Oase, sondern ist auch perfekt an die Stadt angebunden. Die U-Bahn-Station **U1 „Altes Landgut“** oder „Troststraße“ ist nur wenige Minuten entfernt. Mit dem Naherholungsgebiet Wienerberg, der Therme Wien und dem Kurpark Oberlaa befinden sich viele Highlights des 10. Bezirks in der unmittelbaren Umgebung.

Ein **Supermarkt im angrenzenden Gebäude** rundet das Angebot ab, indem er Bewohnern und Besuchern eine bequeme Einkaufsmöglichkeit direkt vor der Haustür bietet.

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung im Projekt.

Die **Busstation** der **Linie 15A** bringt sie unter **5 Minuten zu U1 Altes Landgut oder in ca. 3 Minuten zu den Bürozentren am Wienerberg**. Mit der **Straßenbahnlinie 11 und O** gelangt man in nur 15 Minuten in die **Wiener Innenstadt** (Karlsplatz). Darüber hinaus erreicht man mit der **Straßenbahnlinie 6** in nur wenigen Minuten auch an die **U-Bahnlinien U1, U4 und U6**.

Auch mit dem **Auto** ist man durch die Nähe zur **S1, A2 und A4** bestens gebunden.

**Kosten:**

Kaufpreis: € 324.000,00

Provision: € 11.664,00 inkl. 20% USt.

Ein Stellplatz kann um € 31.500,00 erworben werden.

**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.**