

## **Hauptbahnhof: Erstbezug - Exklusive 2-Zimmer-Neubauwohnung**



**Objektnummer: 1939/216951**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten  |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 51,09 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 21,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75               |
| Gesamtmiete                   | 1.210,00 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 900,00 €             |
| Kaltmiete                     | 1.100,00 €           |
| Betriebskosten:               | 200,00 €             |
| USt.:                         | 110,00 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17

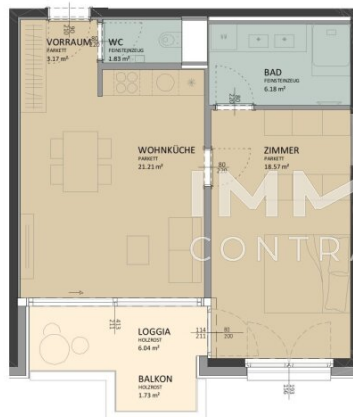








**TOP LS2.14**



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SCHÖNE FUßBODENFLÄCHEN ODER 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



**WOHNHAUSANLAGE**

Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**BAUTEIL A**

OG 03 | TOP LS2.14

|            |          |
|------------|----------|
| Wohnfläche | 51,09 m² |
| Loggia     | 6,04 m²  |
| Balkon     | 1,73 m²  |



Ein Projekt von:



Stand:

25.01.2024

## Objektbeschreibung

In urbaner Lage, weniger als fünf Minuten vom Hauptbahnhof entfernt, ist ein modernes Wohnhaus mit 80 Wohnungen errichtet worden. Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Eigengärten, Balkone und Terrassen, durch die ein attraktiver Mehrwert geschaffen wird. Bei der Ausstattung wird Individualität großgeschrieben. Auch bei der Technik befindet sich dieses Gebäude auf dem neuesten Stand: Geheizt und temperiert wird über eine Bauteilaktivierung (Geschoßdecke). Unterschiedlich gestaltete Kinder- und Jugendspielflächen im Innen- und Außenbereich ermöglichen Spiel und Spaß innerhalb des Projektes.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap