

**Zentral. Sichtbar. Provisionsfrei: Gewerbe Highlight direkt
beim Hauptbahnhof**



4096-4096-max

Objektnummer: 1939/164089

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	670,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	3.300.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.542,98 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

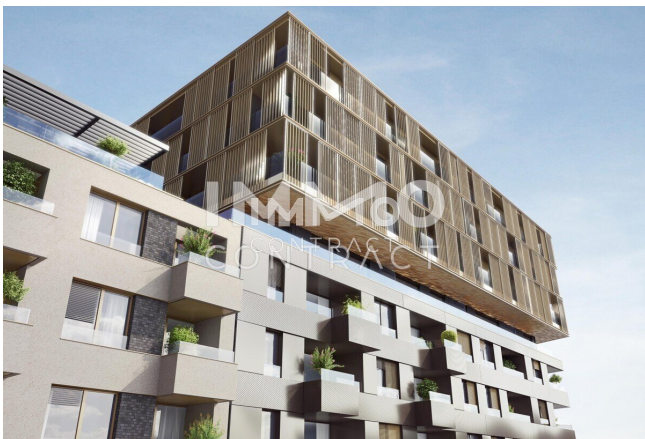


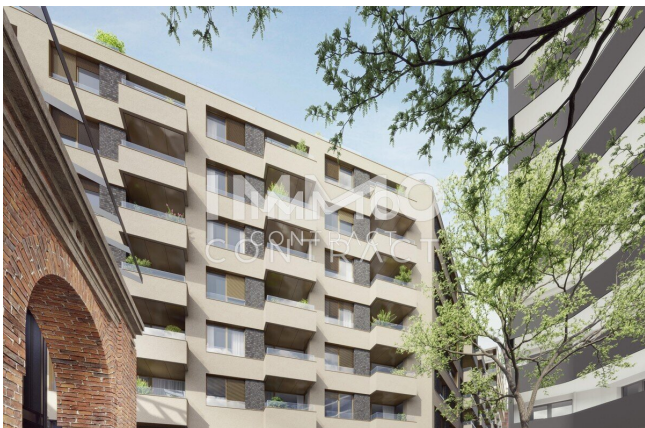
Tsvetilena Galabinova

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.

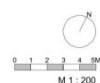








ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SCHIEFE FÜßBODENFLÄCHEN 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
Josef-Deutsch-Straße 3, 1100 Wien

BAUTEIL D

EG | TOP JD3.1A

Gesamtfläche	670,53 m²
Fläche EG	288,60 m²
Fläche OG 01	381,93 m²



BAUTEIL D

Ein Projekt von:

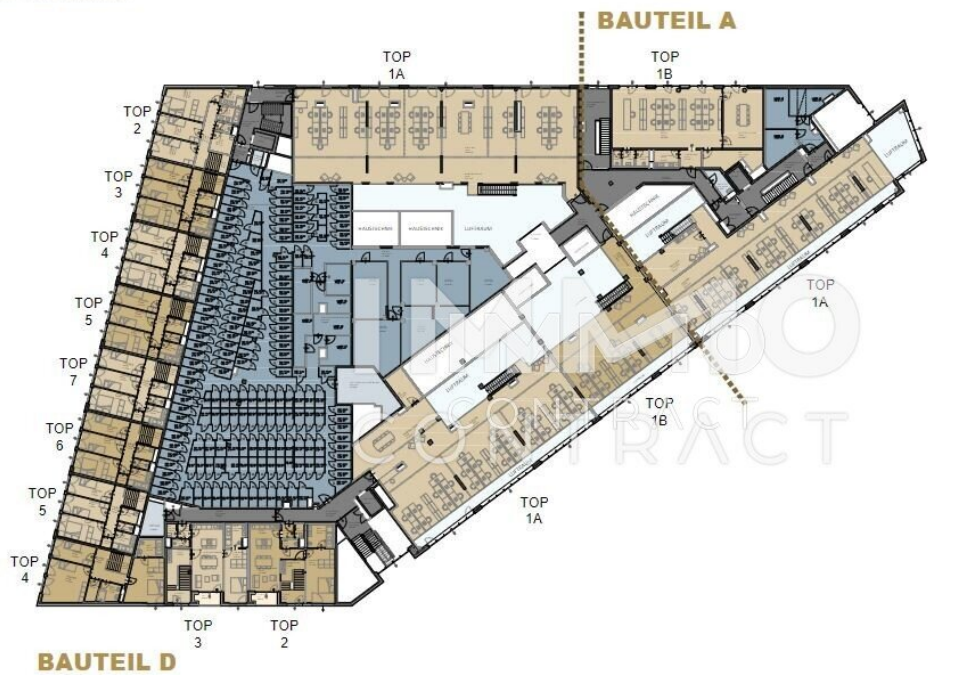


Stand: 30.01.2024



LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN.

DIESER PLAN IST ZUM ANZEIGEN VON EINGRAUMGEBIETEN NICHT GEWIDMET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINGRAUMGEBIETSKARTEN ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANZEIGUNG VON EINGRAUMGEBIETEN SIND NACHTRÄGLICH ZUFÜHRENDE EINGRAUMGEBIETSKARTEN AN AUSSENANWAND, SONSTIGES ÜBERDACHUNG LÄSSEN SICH AUSSENANWAND STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHWIMMELBEFALL.

NEBEN DEN IT LICHTSTRICH LÄNZNUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN.

KLIMATISIERUNG: SONSTIGES ÜBERDACHUNG LÄSSEN SICH AUSSENANWAND STELLEN.

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANSCHLÜSSEN.

MONTAGE: ÜBERDACHUNG LÄSSEN SICH AUSSENANWAND STELLEN.




WOHNHAUSANLAGE
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN
BAUTEIL A+D
OG 01

- TOP
- Balkon/Loggia
- Luftraum
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Sonstiges

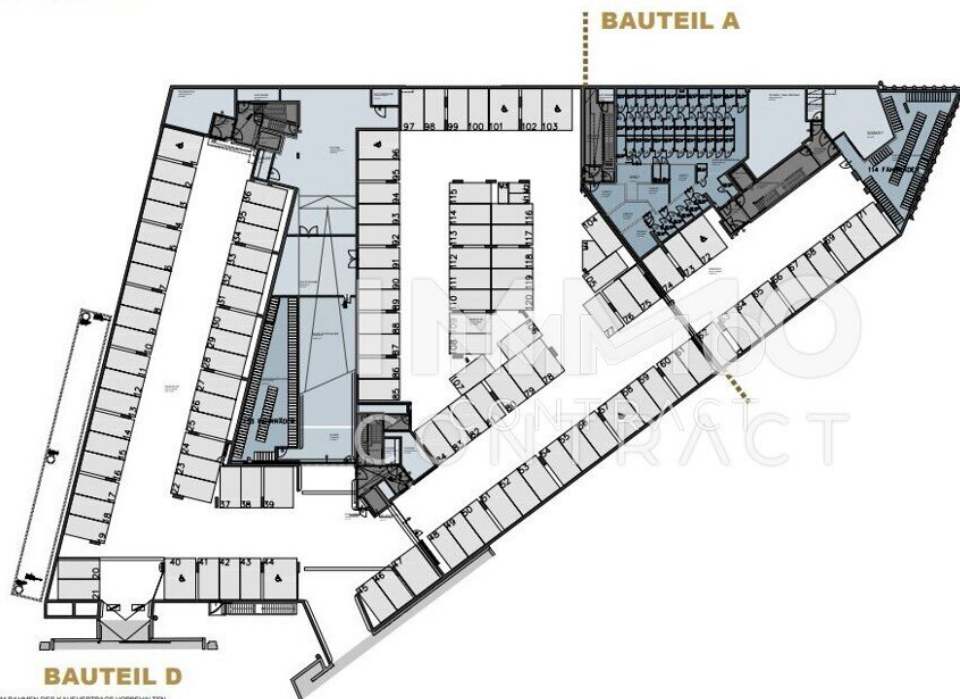
Ein Projekt von:

S+B GRUPPE

Stand: 22.11.2023

LAXURY

MEHR VOM WOHNEN



BAUTEIL D

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 NATÜRLICH ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSEHNANDE, SOWIE FUSSEN/FLÄCHEN ÜBER AUSSENLUF STELLEN, DA GEFAHR VON SCHMIEDEBILDUNG.

NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALNE LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.

KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN. ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GEBÄUDEN PLAN.

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN. MONTAGE DECKENBUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLAUS MÖGLICH.



BAUTEIL A



WOHNHAUSANLAGE
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

ÜBERSICHTSPLAN BAUTEIL A+D UG

- Parkplätze (120 + M4)
- Erschließung
- Einlagerungsraum
- Fahrradraum
- Garagenrampe
- Sonstiges

Ein Projekt von:



Stand:

15.12.2023

Objektbeschreibung

NEUE MODERNE BÜRORÄUMLICHKEITEN

Im renommierten Projekt LAXURY, nur wenige Schritte vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, gelangt diese außergewöhnliche Gewerbefläche mit rund 670 m² 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 Raumbeleuchtung 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