

**8. Stock mit Garten und Terrasse - Provisionsfrei direkt  
beim Hauptbahnhof: Die geilste Wohnung der Stadt:**



**Objektnummer: 1939/164124**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,70 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>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

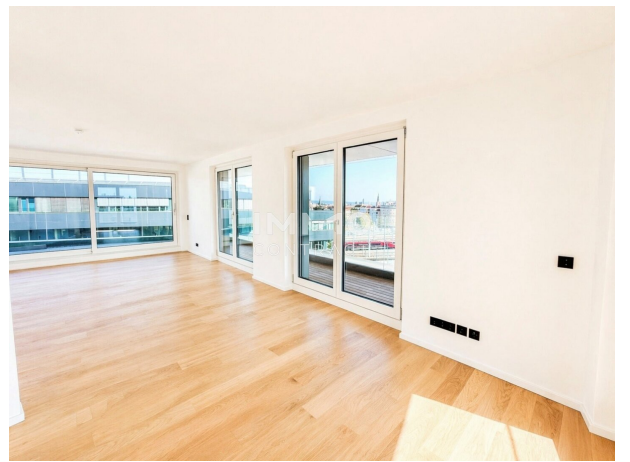
Provision bezahlt der Abgeber.

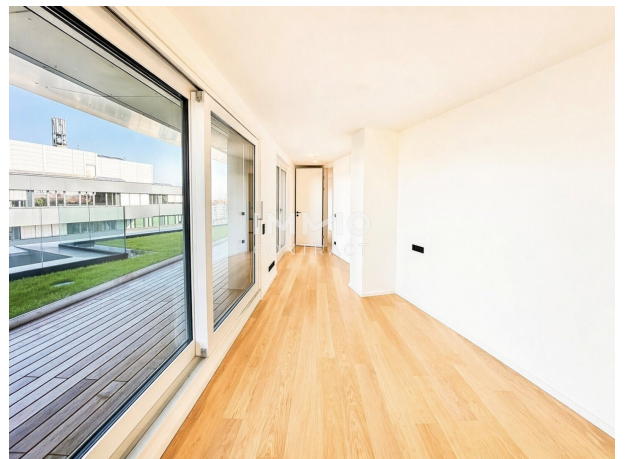
## Ihr Ansprechpartner

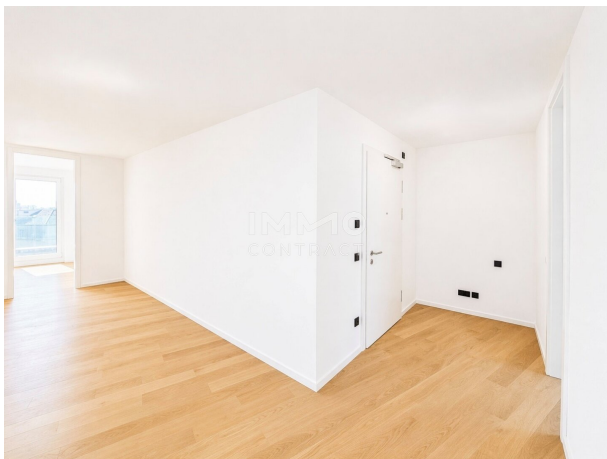


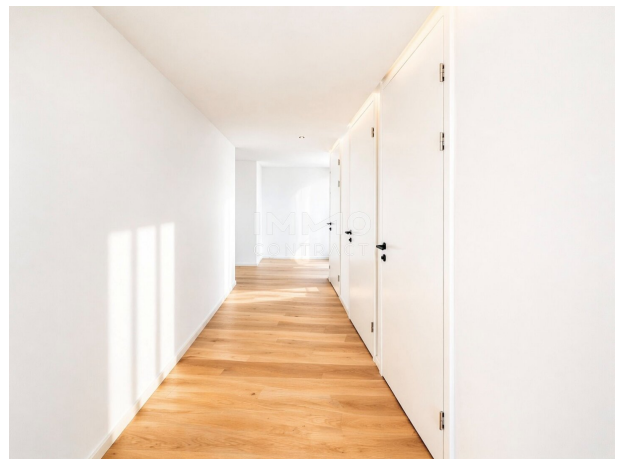
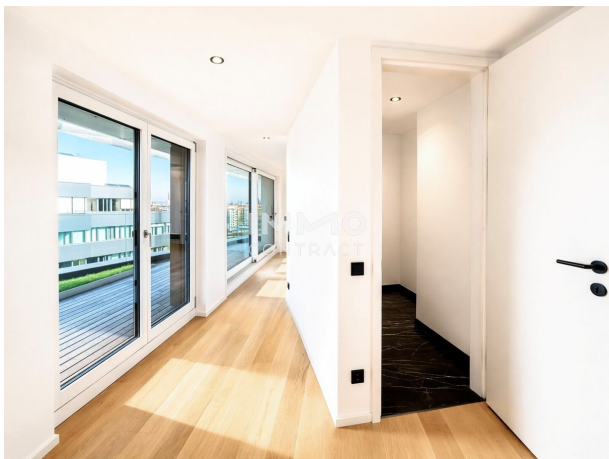
**Tsvetilena Galabinova**

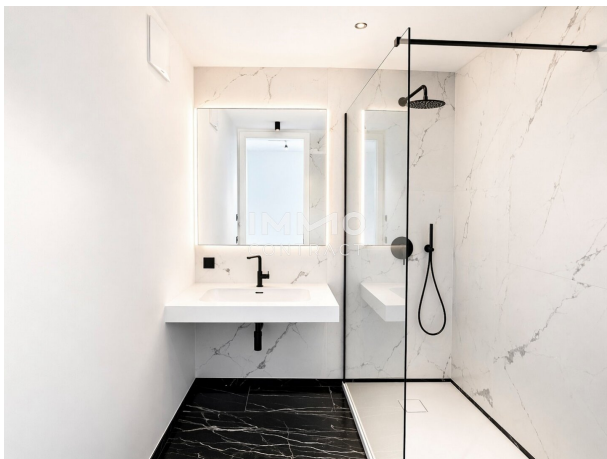
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





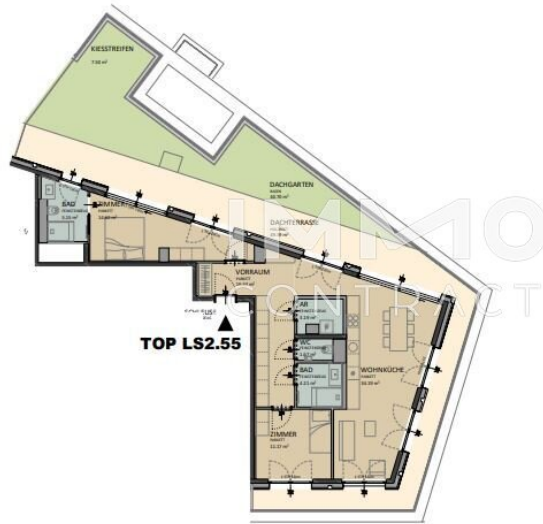












ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN  
 DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURHAAR ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SONDER FÜR BEIDEN SEITEN ÜBER AUSSENKÜPF STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.  
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BALMEN LEDIGLICH ALS VORSCHLAG ZU VERSTEHEN.  
 KEICHE UND WM - NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN.  
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN  
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANDBREHEN  
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIUS UM AUSLASS MÖGLICH



**WOHNHAUSANLAGE**  
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

**BAUTEIL A**

OG 08 | TOP LS2.55

Wohnfläche	90,67 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	49,39 m <sup>2</sup>
Dachgarten	40,70 m <sup>2</sup>
Kiesstreifen	7,50 m <sup>2</sup>



BAUTEIL D

Ein Projekt von:



Stand: 25.01.2024

## Objektbeschreibung

In einer der dynamischsten und zugleich begehrtesten Lagen Wiens, nur 1 Minute vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, wurde vor Kurzem ein außergewöhnliches Wohnprojekt fertiggestellt, das modernen Wohnkomfort, hochwertige Architektur und urbanen Lifestyle auf eindrucksvolle Weise vereint.

Das exklusive Gebäude umfasst 80 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 38 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> und überzeugt durch perfekt durchdachte Grundrisse, großzügige Raumgestaltung und eine Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Nahezu jede Wohnung verfügt über private Freiflächen – von sonnigen Balkonen über großzügige Terrassen bis hin zu eleganten Eigengärten – die das Wohngefühl nach draußen erweitern und ein besonderes Maß an Lebensqualität schaffen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf hochwertige Materialien und eine stilvolle Ausführung gelegt. In den Wohnräumen wurden edle Parkettböden verlegt, während die modern gestalteten Badezimmer bereits mit hochwertigen Armaturen, integrierter Beleuchtung, Spots sowie praktischen Spiegelschränken ausgestattet sind und so ein elegantes, zeitloses Ambiente schaffen.

Auch technisch setzt das Gebäude neue Maßstäbe. Eine moderne Bauteilaktivierung über die Geschoßdecken sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird dies durch eine intelligente Smart-Home-Lösung, mit der Sonnenschutz, Beleuchtung und – auf Wunsch – weitere Funktionen komfortabel gesteuert werden können.

Darüber hinaus bietet das Projekt eine besonders familienfreundliche Infrastruktur: Stilvoll gestaltete Kinder- und Jugendspielbereiche im Innen- und Außenbereich schaffen Raum für Begegnung, Spiel und Gemeinschaft innerhalb der Wohnanlage.

Dieses hochwertige Neubauprojekt verbindet erstklassige Lage, zeitlose Architektur und innovative Technik zu einem Wohnkonzept, das urbanes Leben auf höchstem Niveau ermöglicht – mitten im Herzen des aufstrebenden Stadtviertels rund um den Wiener Hauptbahnhof.

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