

**Direkt am Hauptbahnhof! Perfekter Grundriss -
Großzügige Dreizimmer-Wohnung - PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 1939/164164

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

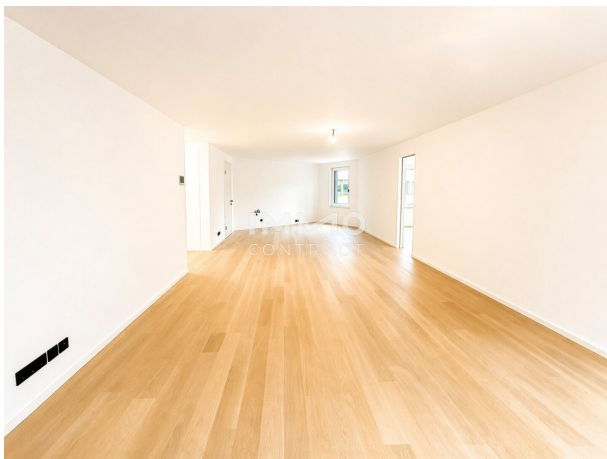
Ihr Ansprechpartner



Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8196











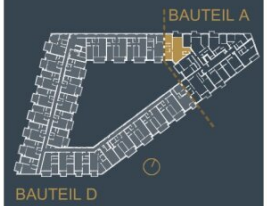
ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGS VORBEHALTEN
 DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NIMMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE, SCHWELFISCHEN FÜR AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.
 NEBEN DEN PFLICHTPFLANZUNGEN SIND DIE DARSTELLUNGEN VON BÄUMEN LEDIGLICH ALS VORRICHTUNG ZU VERSTEHEN.
 KÜCHE UND WM: NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN
 ELEKTROSYMBOLE: SIEHE GESONDERTEN PLAN
 ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG NICHT ANBOHREN
 MONTAGE DECKENLEUCHTEN IM DEFINIERTEN RADIISS UM AUSLASS MÖGLICH



WOHNHAUSANLAGE
Laxenburger Straße 2B, 1100 Wien

BAUTEIL A
OG 03 | TOP LS2.17

Wohnfläche	92,20 m ²
Loggia	6,04 m ²
Balkon	1,73 m ²



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 m² bis 180 m² 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