Premium-Wohnqualität nahe U1 Altes Landgut – Erstbezug mit privater Freifläche

Objektnummer: 26779

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:	50,54 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,75 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	304.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.944,00 € inkl. 20% USt.

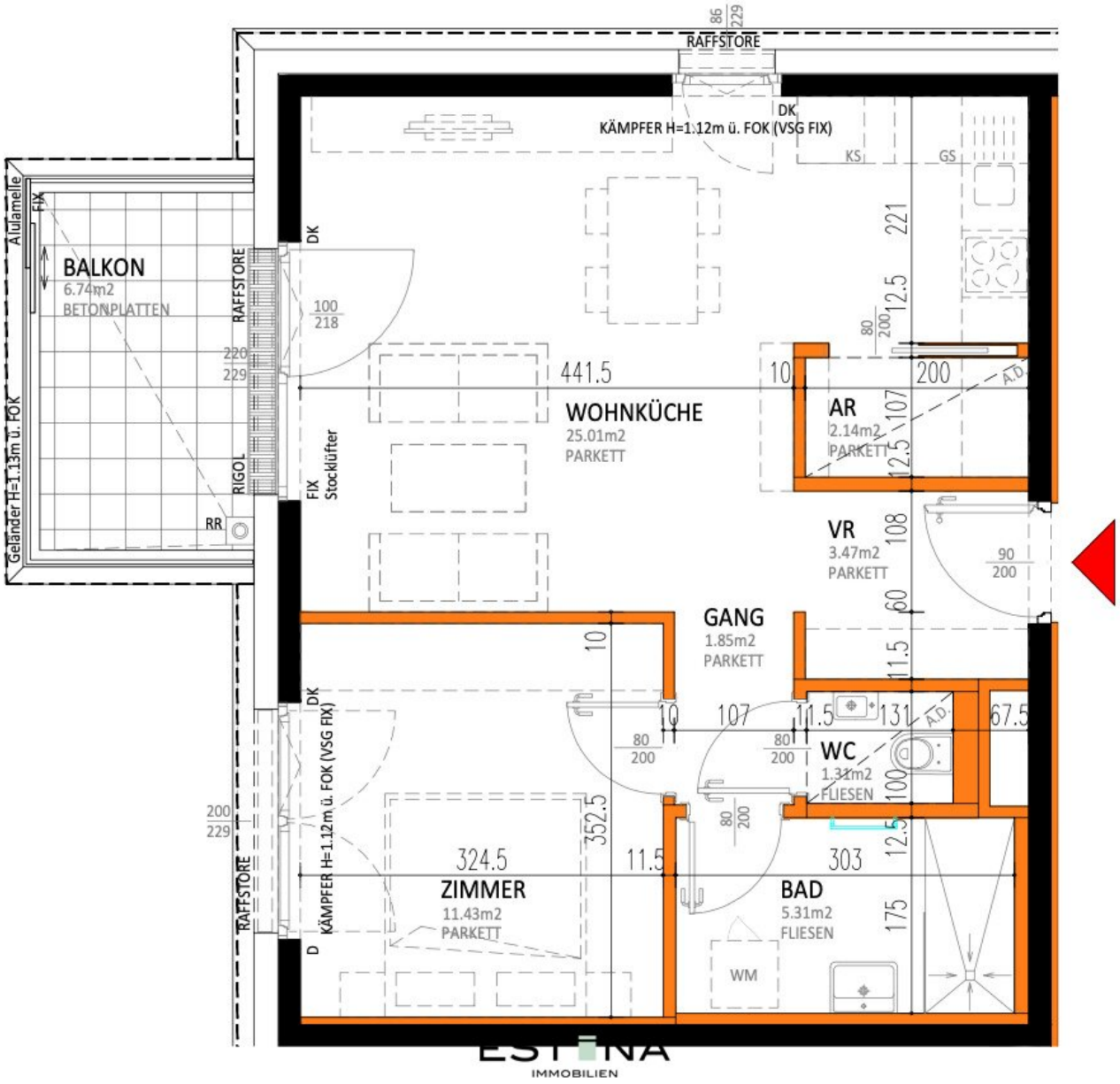
Ihr Ansprechpartner

Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

FAHRRADABSTELLRAUM

ESTENA


RAFFSTORE
DK
KÄMPFER H=1.12m ü. FOK (VSG FIX)
KS
GS
Alulamelle
FIX
BALKON
6.74m2
BETONPLATTEN
Geländer H=1.13m ü. FOK
RAFFSTORE
RIGOL
RR
DK
100
218
220
229
441.5
WOHNKÜCHE
25.01m2
PARKETT
FIX Stocklüfter
10
200
AR
2.14m2
PARKETT
A.D.
221
12.5
80
200
107
12.5
VR
3.47m2
PARKETT
108
90
200
60
GANG
1.85m2
PARKETT
11.5
10
DK
KÄMPFER H=1.12m ü. FOK (VSG FIX)
10
107
11.5
131
A.D.
67.5
80
200
80
200
WC
1.31m2
FLIESEN
100
80
200
200
229
352.5
324.5
11.5
303
12.5
RAFFSTORE
ZIMMER
11.43m2
PARKETT
BAD
5.31m2
FLIESEN
175
D
WM
ESTINA
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 **effizientes 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: € 304.000,00

Provision: € 10.944,00 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 **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08.**