

## Wohnungen mit traumhafter Aussicht am Hauptbahnhof \*Heiße Deals für kühle Köpfe\*



**Objektnummer: 64284**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Laxenburger Straße               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten              |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 54,30 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,11 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 333.900,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



















# BUWOG

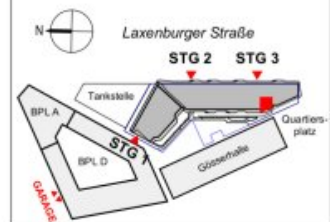
**BUWOG**  
Bauen und Wohnen  
Gesellschaft mbH

Rathausstraße 1  
1010 Wien  
T: +43(0)1/87 828-1111  
vertrieb@buwog.com

www.buwog.at



Laxenburger Straße 2D  
1100 Wien



**LEGENDE:**

- |      |                                              |   |                                    |
|------|----------------------------------------------|---|------------------------------------|
| —    | Wandfiese                                    | ⚡ | Schuko-Steckdose 1-fach            |
| AS   | Absturzsicherung                             | ⚡ | Schuko-Steckdose 2-fach waagr.     |
| TW   | Trennwand                                    | ⚡ | Schuko-Steckdose mit Klappdeckel   |
| VK   | Vorderkante                                  | ⚡ | E-Herdanschluss                    |
| RR   | Regenrohr                                    | ⚡ | Ausschalter                        |
| FBOK | Fußbodenoberkante                            | ⚡ | Serienschalter                     |
| FPH  | Fertigparapethöhe                            | ⚡ | Wechselschalter                    |
| FBH  | Fußbodenheizung                              | ⚡ | Kreuzschalter                      |
| FIX  | Fixverglasung                                | ⚡ | Schalter mit Kontrolllicht         |
| DK   | Drehkippflügel                               | ⚡ | Ausschalter 2 polig                |
| D    | Drehflügel                                   | ⚡ | Taster 1-fach                      |
| AD   | Abgehängte Decke                             | ⚡ | Kabelausslässe                     |
| PO   | Poterie                                      | ⚡ | Jalousieanschluss funkgesteuert    |
| HK   | Handtuchheizkörper                           | ⚡ | Lampen-Wandauslaß                  |
| WM   | Waschmaschine                                | ⚡ | Lampen-Deckenauslaß                |
| REV  | Revisionsöffnung                             | ⚡ | Einbauspote                        |
| GS   | Geschirrspüler                               | ⚡ | Klingeltaster                      |
| *    | Kühlschrank                                  | ⚡ | Schwachstromdose                   |
| ⊠    | Bodenablauf                                  | ⚡ | TV/TEL/LD(Leerdose)Sat             |
| ⊠    | Rigol                                        | ⚡ | GSA Audio-Innensprechstelle        |
| ⊠    | Revisionsöffnung                             | ⚡ | Ventilatoranschluss                |
| ⊠    | Kühlgerät                                    | ⚡ | Rauchmelder                        |
| ⊠    | Revisionsöffnung für Heizungsverteiler in AD | ⚡ | Thermostat                         |
| ⊠    | Kemperventil                                 | ⚡ | Elektro-Verteiler                  |
| ⊠    | Unterflurhydrant                             | ⚡ | Fußbodenheizungsverteiler          |
|      |                                              | ⚡ | Energiesäule (Stromanschluss)      |
|      |                                              | ⚡ | Optionale Lage für Außensplitgerät |

**Stiege 3**  
**1. Stock**  
**Tür 09**

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Wohnfläche           | 54,30 m² |
| Loggia               | 0,00 m²  |
| Summe                | 54,30 m² |
| Balkon               | 5,95 m²  |
| Terrasse             | 0,00 m²  |
| Garten               | 0,00 m²  |
| Einlagerungsraum 108 | 2,11 m²  |
| Raumhöhe ca.         | 2,50 m   |

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. am geplanten Wohnhausesigen-tumsobjekt / Wohneinheit vorbehalten, sofern dem Kunden zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerech-tfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Fensterkoten sind Architekturlichter. Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK (Fußbodenoberkante). Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektrik und sonstige Ausstattung laut ge- und Ausstattungsbeschreibung.

Stand: 31.08.2022





## Objektbeschreibung

### **Himmelsgleiche Renditen: Greife nach Freiheit und Einzigartigkeit!" – DECKZEHN**

In einem der lebendigsten Wohnbezirke Wiens erwartet dich ein völlig neues Wohnkonzept. Hier wird das Home-Office im gemeinsamen Workspace neu definiert. Du hast die Möglichkeit, neue Freundschaften zu knüpfen und im Gemeinschaftsraum zu entspannen. Du kannst dich erholen, indem du das Sonnendeck mit Bewegungsflächen oder die Sauna nutzt. Willkommen in einem Zuhause, das dir die Freiheit lässt, zu entscheiden.

### **So macht Vorsorgen Freude, Neubauprojekt Nähe des Hauptbahnhofs - beeindruckt auf den ersten Blick.**

Es gibt verschiedene Wohnungstypen, von kleinen 1-Zimmer-Wohnungen bis hin zu geräumigen Maisonette-Wohnungen, um den vielfältigen Bedürfnissen gerecht zu werden. Ein markantes Merkmal des Gebäudes sind die großzügigen geschwungenen Balkonbänder, die jeder Wohnung einen gut nutzbaren Außenbereich bieten. Auf dem Dach erwartet die Bewohnerinnen und Bewohner ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit einem charmant begrünten und vielseitig nutzbaren Dachgarten. Hier wird das soziale Leben gefördert und eine Basis für die Hausgemeinschaft geschaffen. Das Gesamtprojekt wird durch elegante Eingänge, einen stilvollen Co-Working-Bereich und eine entspannende Wellness-Sauna abgerundet, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich ist.

### **Das Projekt**

An diesem Standort entstanden über 229 Wohneinheiten mit toller Aussicht, moderner Ausstattung und einem durchdachten Angebot an Gemeinschaftsgärten, Saunalandschaft sowie Co-Working-Space – auch ein Ausklingen auf der eigenen Dachterrasse mit einem wunderschönen Rundumblick ist eine nähere Betrachtung wert.

Durch die vielfältigen Grundrisse und Wohnungsgrößen eignen sich diese Wohnungen auch sehr gut als Anlegerwohnung. Die Nähe zum Hauptbahnhof – ein Hauptknotenpunkt der öffentlichen Infrastruktur - ist zukunftsweisend, als auch die rasche Anbindung in die Innere Stadt, die ein weiteres Highlight, das allen Ansprüchen gerecht wird, darstellt.

Überzeugen Sie sich selbst davon & lassen Sie mich Ihnen diese attraktive Wohnimmobilie in einem persönlichen Gespräch vorstellen. Zum Thema Vorsorge- sowie aktuelle Entwicklungen am Anlegermarkt, hören Sie einfach unsere aktuelle Podcast-Folge: Reden wir übers Wohnen – Aktuelle Entwicklungen am [Vorsorgewohnungsmarkt](#).

- 229 Wohneinheiten
- 34 – 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 – 4 Zimmer
- Alle Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- 78 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgärten
- Gemeinschaftsräume für Arbeit, Bewegung und Entspannung
- Energieausweis gültig bis 04.10.2032:
  - HWB: 17,90 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
  - fGEE: 0,66; Klasse A+

## **Die Ausstattung**



- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme bzw. Betonkernaktivierung (Heizung und Kühlung über die Decke)
- Photovoltaikanlage
- Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 190.400,- bis EUR 813.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,00 bis EUR 15,50 netto/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.