

**\*Heiße Deals für kühle Köpfe\* Lebe das moderne  
Stadtleben: DECKZEHN bietet urbanes Wohnen in  
Bestlage**



Herbstliche  
Gemütlichkeit!  
smart investieren,  
gemütlich wohnen

**Objektnummer: 63883**

**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:	54,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	356.400,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

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













# BUWOG

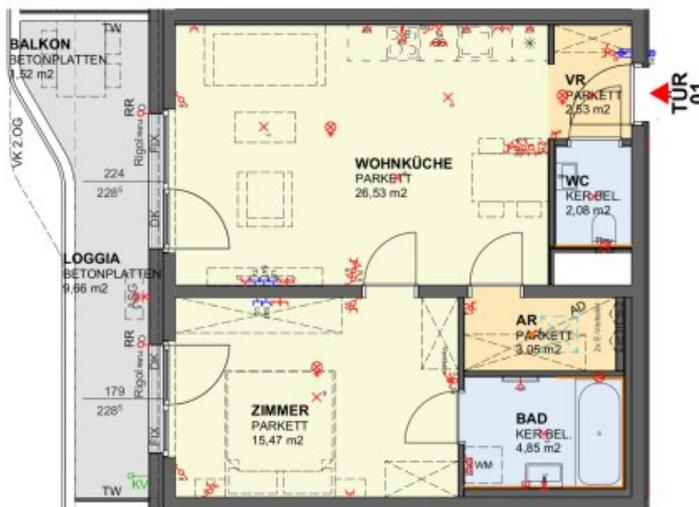
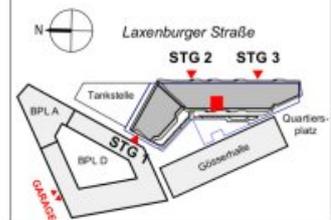
**BUWOG**  
Bauen und Wohnen  
Gesellschaft mbH

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

www.buwog.at



Laxenburger Straße 2D  
1100 Wien



**LEGENDE:**

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



**Stiege 2**

**1. Stock**

**Tür 01**

Wohnfläche	54,51 m²
Loggia	9,66 m²
Summe	64,17 m²
Balkon	1,52 m²
Terrasse	0,00 m²
Garten	0,00 m²
Einlagerungsraum 180	1,92 m²
Raumhöhe ca.	2,50 m

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. am geplanten Wohn Hauseigentumsobjekt / Wohneinheit vorbehalten, sofern dem Kunden zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt 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 FBOOK (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 gut und Ausstattungsbeschreibung.

Stand: 31.08.2022



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause heißt Sie herzlich Willkommen! Erleben Sie Wohnen im außergewöhnlichen Wohnkonzept DECKZEHN, in einem der lebendigsten Wohnbezirke Wiens! Das Neubauprojekt, in der Nähe des Hauptbahnhofs, beeindruckt bereits auf den ersten Blick und erfüllt das Bedürfnis nach Vorsorge und Freude gleichermaßen!

Das Projekt umfasst insgesamt über 229 Wohneinheiten unterteilt in verschiedene Wohnungstypen, von kleinen 1-Zimmer-Wohnungen bis hin zu geräumigen Maisonette-Wohnungen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die Nähe zum Hauptbahnhof, einem zentralen Knotenpunkt der öffentlichen Infrastruktur, sowie die schnelle Anbindung an die Innere Stadt bieten weitere Highlights, die allen Ansprüchen gerecht werden.

Ein herausragendes Merkmal des Gebäudes sind die großzügigen geschwungenen Balkonbänder, die jeder Wohnung einen gut nutzbaren Außenbereich bieten. Das Dach beherbergt einen großzügigen Gemeinschaftsraum mit einem charmanten, begrünten Dachgarten, der vielseitig genutzt werden kann und das soziale Leben fördert. Hier entsteht eine Grundlage für eine starke Gemeinschaft im Haus. Darüber hinaus sind elegante Eingänge, ein stilvoller Co-Working-Bereich und eine entspannende Wellness-Sauna Teil des Gesamtprojekts und für alle Bewohner zugänglich. Willkommen in Ihren neuen Zuhause, das Sie Einzigartigkeit erleben lässt!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem beeindruckenden Projekt und lassen Sie mich Ihnen diese attraktive Wohnimmobilie in einem persönlichen Gespräch vorstellen.

Hier die Eckdaten im Überblick:

- 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+

Erleben Sie Wohnen in einer neuen Dimension: Innovative Ausstattung für Ihr individuelles Lebensgefühl!

- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz
- Heiz- und Kühldecken, Betonkernaktivierung mittels Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen

Die Lage und Infrastruktur:

Das DECK ZEHN liegt am wichtigsten Knotenpunkt in Wien. Tauchen Sie ab in einem der vielen Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe oder stürzen Sie sich in ein Shopping-Abenteuer in Wiens kulturellem Zentrum. Und zieht es Sie mal weg, sind die wichtigsten Nah- und Fernverkehrsziele nur ein paar Gehminuten entfernt. Ab voraussichtlich Ende 2023 bietet Ihnen Ihr neues Zuhause die Welt vor der Haustür.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Hauptbahnhof: U1 Südtiroler Platz, S-Bahn,
- Buslinie: 69A
- Straßenbahn: O, 18, D

Fertigstellung: bereits erfolgt

Provisionsfrei für den Käufer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **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.