

## **Familienwohnung mit Garten beim Erholungsgebiet Wienerberg**



**Objektnummer: 24850**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	48,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,75 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bettina Zaininger**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien



EST NA



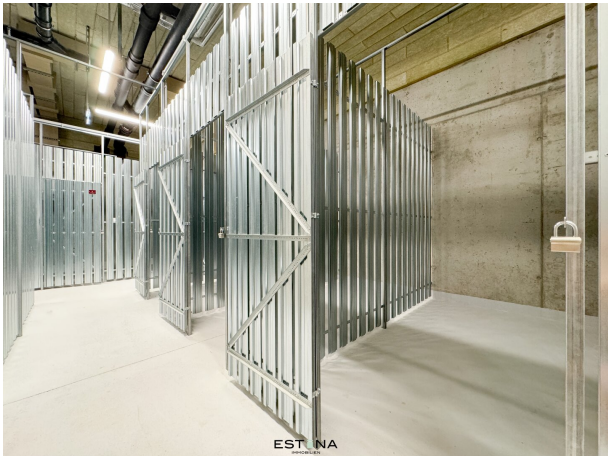
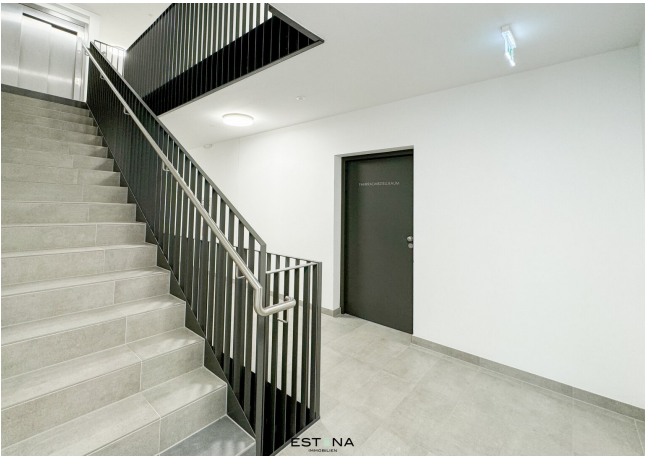
EST NA



EST NA







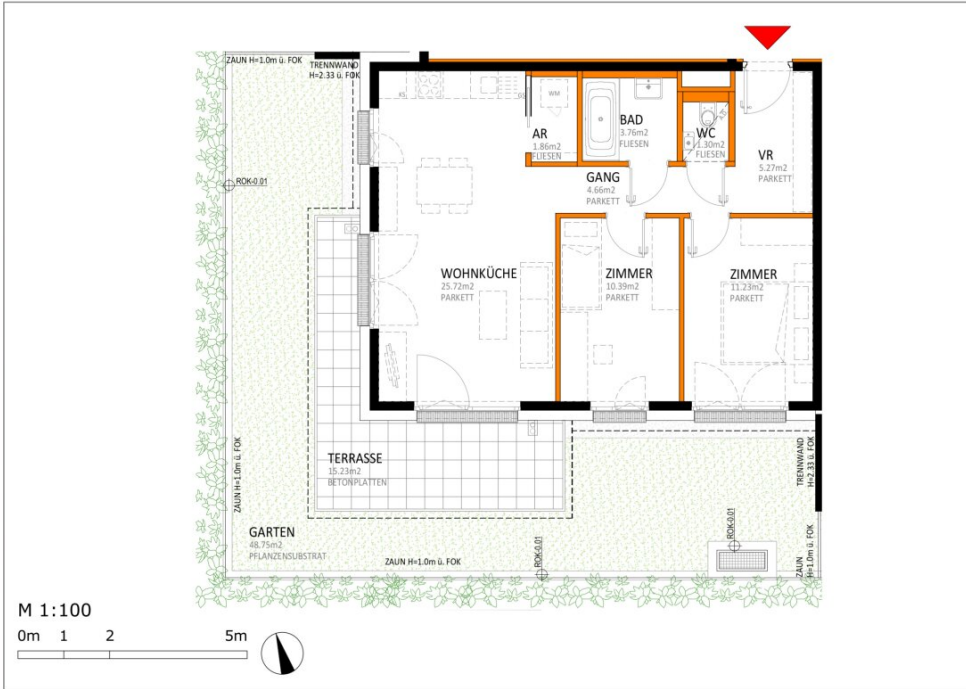


# reLAX 151 E – Entspannt Wohnen

## 10., Laxenburger Straße 151E

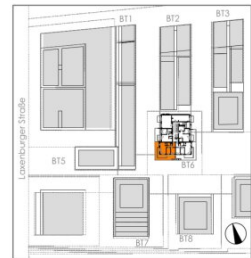


Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 26.09.2022



### Wohnungsplan

Bauplatz 6, EG	TÜR 2
<b>Freifinanziertes Eigentum</b>	
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	ca. 15 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 48 m <sup>2</sup>



**u.m.a. architektur**  
 ziviltechniker gmbh  
 Trautsongasse 3, 1080 Wien  
 Tel: +43 1 720 68 44, Fax: +43 1 720 68 44 - 23  
 e-Mail: umo@uma-architekten.at

**ESTINA**  
 IMMOBILIEN

Gemeinnützige Bauvereinigung  
**»Wohnungseigentum« GmbH**  
 Breitenfelder Gasse 3/4, 1080 Wien  
 T +43 1 403 94 16-0, info@wohnungseigentum.at

[wohnungseigentum.at](http://wohnungseigentum.at)



## 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 **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: € 395.000,00

Provision: € 14.220,00 inkl. 20% USt.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Bettina Zaininger** unter **zaininger@estina.at** oder mobil unter **0676 555 66 60**.