

## **Provisionsfrei: Erstbezug - Balkonwohnung in luxuriöser Anlage mit Gemeinschaftsdachgarten und Palmenhaus**



**Objektnummer: 1939/164020**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 49,35 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,31 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 470.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8196  
H +43 664 6000 8196  
F +43 732 890 800 2466



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



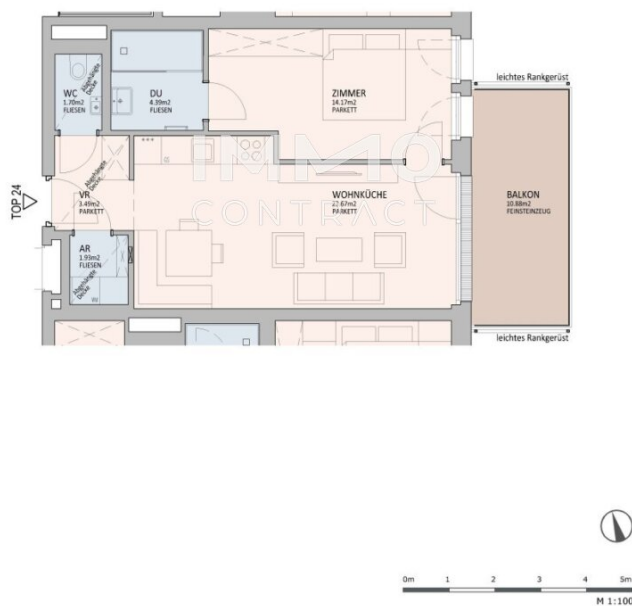






AM  
SCHÖNEN  
PLATZ

S+B  
GRUPPE



DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSE WÄNDE STELLEN, DA DIE GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG BESTEHT. BEI DEN AUFSTELLPLÄTZEN FÜR WASCHMASCHINEN SIND NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN.

SYMBOLS:

- ELEKTRO-MEDIEVERTIKLER
- ELEKTRO-ÖFENKORPER
- OFFNUNGSSYMBOL, FENSTER
- OFFNUNGSSYMBOL, TÜR
- BALKON DARÜBER LIEGEND
- ENTWASSERUNGSRINNE

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG! BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 120CM UM DECKENAUSSÄSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

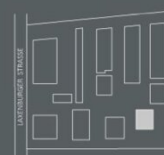
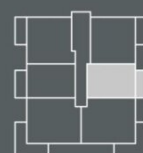


LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

OG4 | TOP 24

Wohnfläche 49,35m<sup>2</sup>  
Balkon 10,88m<sup>2</sup>



Stand: Februar 2024

## Objektbeschreibung

### **„Am marokkanischen Platz“ – Ein verborgenes Gartenrefugium im Herzen Wiens**

Eingebettet in ein visionäres Gesamtkonzept aus Architektur, Natur und Kunst entfaltet sich mit dem Projekt Am marokkanischen Platz ein außergewöhnlicher Wohnraum, der urbanes Leben neu interpretiert.

Als Teil des renommierten Ensembles am Schönen Platz vereint dieses Projekt zeitlose Eleganz mit einer künstlerisch inszenierten Gartenlandschaft, kuratiert vom international gefeierten Künstler Andre Heller. Üppige Grünräume, duftende Gärten und architektonisch integrierte Naturflächen schaffen eine Atmosphäre, die in Wien ihresgleichen sucht.

Die exklusiven Eigentumswohnungen – mit durchdachten Grundrissen und großzügigen Freiflächen – eröffnen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Bodentiefe Fenster holen Licht und Ruhe in die Wohnräume, während Balkone, Loggien und Terrassen zu privaten Rückzugsorten im Grünen werden.

In der Ausstattung spiegelt sich der kompromisslose Qualitätsanspruch wider: edle Materialien, fein abgestimmte Details und eine klare, moderne Formsprache schaffen ein Wohngefühl von diskreter Exklusivität und zeitloser Wertigkeit

Trotz dieser ruhigen, fast privaten Atmosphäre überzeugt die Lage durch perfekte Anbindung: Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, während nahegelegene Erholungsräume wie der Wienerberg ein Maximum an Lebensqualität bieten.

Ein architektonisches Statement für all jene, die mehr als nur eine Wohnung suchen, sondern ein Lebensgefühl zwischen Design, Natur und urbaner Exzellenz.

Für mehr Information stehen wir sehr gerne zur Verfügung! Die Immobilie kann bereits besichtigt werden.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap