

**Provisionsfrei! Angenehm ruhige und grüne  
Balkonwohnung in hochwertigem Neubau**



**Objektnummer: 1939/164059**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	38,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	342.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

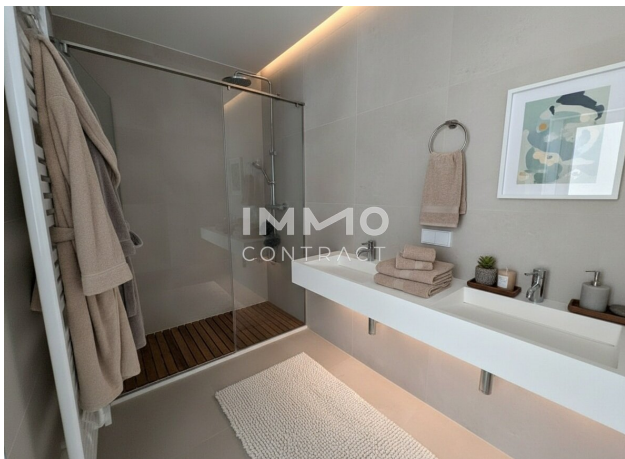
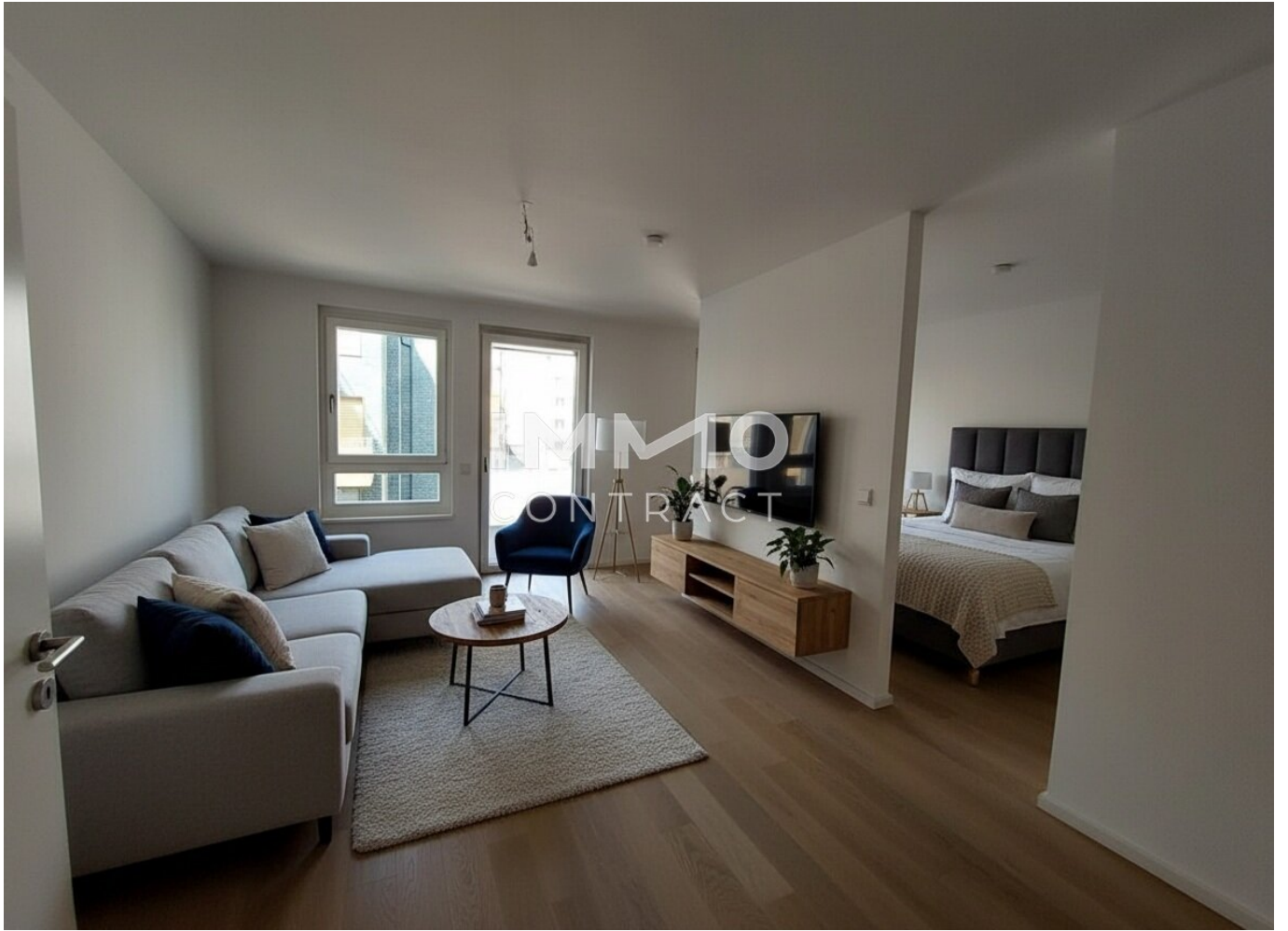
## Ihr Ansprechpartner

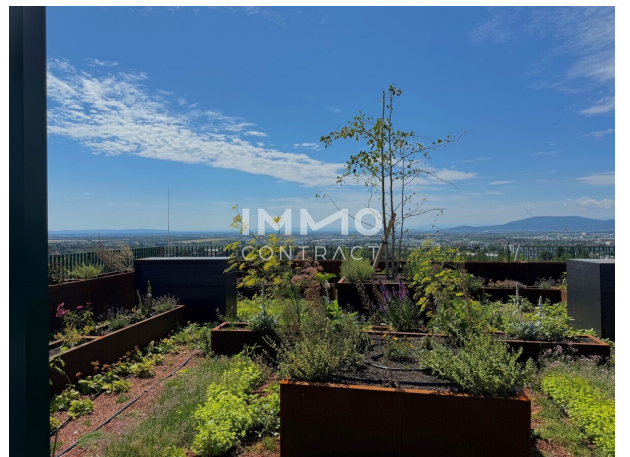


### Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8134  
H +43 664 6000 8134  
F +43 732 890 800 2466



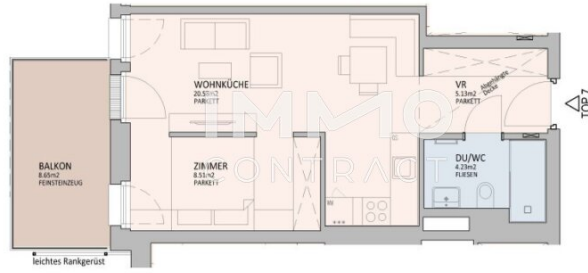








AM  
SCHÖNEN  
PLATZ

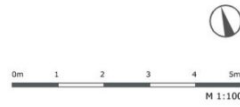


DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSE ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE STELLEN, DA DIE GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG BESTeht. BEI DEN AUFSTELLPLÄTZEN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

SYMBOLE:

- ELEKTRO-NEIDENVERTEILER
- ELEKTRO-DOZÖRPFER
- OFFNUNGSSYMBOL, FENSTER
- OFFNUNGSSYMBOL, TÜR
- BALKON DARÜBER LIEGEND
- ENTWÄSSERUNGSRINNE

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG! BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 20CM UM DICKEKANTENLÄSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 5CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

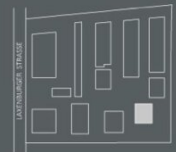


LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

OG1 | TOP 7

Wohnfläche 38,45m<sup>2</sup>  
Balkon 8,65m<sup>2</sup>



Stand: Februar 2024

## Objektbeschreibung

Westseitige Balkonwohnung für Ruhesuchende. Hier lebt es sich grün und angenehm ruhig inmitten der Stadt. In wenigen Schritten zu Fuß ist ein Lidl erreichbar. Weitere Geschäfte, Restaurants, Schulen und Kindergärten in naher Umgebung.

Hochwertige Materialien, zeitlos elegant und gemütlich zugleich.

Am Dach können Sie sich über einen Gemeinschaftsdachgarten nach Hildegard von Bingen freuen. Kräuter können hier gepflanzt und geerntet werden. Der Weitblick von hier ist ebenfalls sehenswert und entführt Sie an einen Ort des Innehaltens. In hektischen Zeiten eine wahre Oase.

In wenigen Minuten sind Sie bei den leckeren Heurigenlokalen in Oberlaa, in der Therme Wien oder bei FH Campus. Ebenso gut erreichbar ist der Wienerberg mit Kinocenter und vielen weiteren Annehmlichkeiten.

Ideal für Käufer, die gerne ruhig, modern und am Puls der Zeit leben möchten, ohne Kompromisse.

Damit Sie sich selbst ein Bild der Qualität dieser Immobilie machen können, freue ich mich über Ihren Terminwunsch für eine Besichtigung.

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.

### 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