

**Sie suchen etwas Besonderes? Provisionsfreie, sehr ruhige Neubauwohnung in einzigartigem Park**



**Objektnummer: 1939/164024**

**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>	74,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<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



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









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 BESTIHT. BEI DEN AUFSTELLPLÄTZEN FÜR WASCHMASCHINEN SIND NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN.

SYMBOLE:

- ELEKTRO-MEDSENVERTIKLER
- ELEKTROHEIZKÖRPER
- OFFNUNGSSYMBOL, FENSTER
- OFFNUNGSSYMBOL, TÜR
- BALKON DARÜBER LIEGEND
- ENTWÄSSERUNGSRINNE

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG! BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 20CM UM DICKEKANTENLÄSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

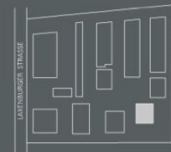


LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

OG3 TOP 20

Wohnfläche 74,78m<sup>2</sup>  
Balkon 21,62m<sup>2</sup>



Stand: Februar 2024

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause mit Weitblick und Lebensqualität

Entdecken Sie diese **helle, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung** mit **großem Balkon in Südwest-Ausrichtung** – ein Ort, an dem Ruhe, Natur und urbaner Komfort perfekt harmonieren. Genießen Sie den **unendlichen Weitblick** über grüne Landschaften, ohne direkte Nachbarn – ein seltener Luxus mitten in der Stadt.

Die Wohnung liegt in einem **besonders ruhigen und grünen Umfeld**. Autos verschwinden sicher in der Tiefgarage, während der Weg zu Ihrem Gebäude durch einen **wunderschön gestalteten Luxusgarten** führt, der Ihnen schon beim Betreten ein Gefühl von Exklusivität und Erholung schenkt.

Hier erleben Sie **Lebensqualität in ihrer schönsten Form**: Licht, Raum und Natur schaffen ein Wohngefühl, das Körper und Seele guttut. Gleichzeitig profitieren Sie von einer **perfekten Infrastruktur**: Die **Therme Oberlaa** ist nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie der **Wienerberg**, ideal für Freizeit, Sport und Erholung.

Ein Gemeinschaftsdachgarten bietet noch die Möglichkeit zum Kräuteranbau, da dieser nach Hildegard von Bingen designt wurde.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die **urbanes Leben mit Ruhe, Natur und Luxus verbinden** möchten – ein Rückzugsort, den man gerne sein Zuhause nennt.

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