

## **Provisionsfrei! Ostseitige Balkonwohnung mit Weitblick in Ruhelage**



**Objektnummer: 1939/164035**

**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>	58,46 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>	570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



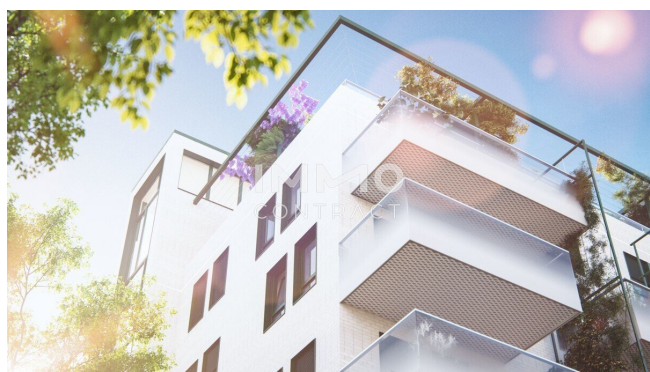
**Alexandra Kraus**

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.

A green rectangular block containing a QR code and the company's website and slogan.









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

SYMBOLE:

- ELEKTRO-MEDIZINVERTEILER
- ELEKTRO-DOZÖRPER
- 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!

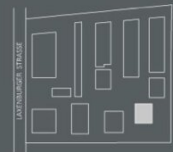


LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

OG2 TOP 10

Wohnfläche 58,46m<sup>2</sup>  
Balkon 10,88m<sup>2</sup>



Stand: Februar 2024

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort – einer Wohnung, die nicht nur Raum bietet, sondern ein Lebensgefühl.

Diese stilvolle **3-Zimmer-Wohnung mit Balkon** vereint urbanen Komfort mit wohltuender Ruhe. Eingebettet ins Grüne genießen Sie hier einen **herrlichen Weitblick** – ohne direktes Gegenüber. Privatsphäre, Licht und Natur verschmelzen zu einem Wohnambiente, das jeden Tag wie ein kleiner Urlaub wirkt.

Schon der Weg zu Ihrem neuen Zuhause ist ein Erlebnis: Der Zugang führt durch einen **prachtvoll angelegten Garten**, der Sie vom ersten Moment an entschleunigt. Autos bleiben diskret in der hauseigenen Tiefgarage – oberirdisch genießen Sie eine nahezu autofreie, entspannte Atmosphäre. Perfekt für Stadtmenschen, die Ruhe suchen, ohne auf die Vorzüge urbaner Infrastruktur zu verzichten.

Ein absolutes Highlight ist der liebevoll gestaltete „**Hildegard von Bingen**“ **Dachgarten** – Ihr Platz zum Selbergarteln, Durchatmen und Krafttanken. Hier können Sie eigene Kräuter anbauen, die Natur erleben und Teil einer besonderen Gemeinschaft werden. Ergänzt wird dieses grüne Refugium durch ein einladendes Palmenhaus, das mit seinem besonderen Flair begeistert – ein Ort für Begegnung, Inspiration und kleine Auszeiten.

Die **einzigartige Architektur** des Gebäudes verbindet Ästhetik mit Lebensqualität und schafft eine harmonische Balance aus Design, Funktionalität und Naturverbundenheit.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause.

Sie ist ein Ort für Menschen, die bewusst wohnen, Ruhe schätzen und dennoch mitten im Leben stehen möchten.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Wohnjuwel persönlich.

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