# Provisionsfreie Traumwohnung mit großem Balkon in beeindruckender Gartenoase



**Objektnummer: 1939/164034**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

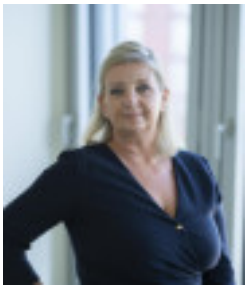
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 74,65 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 19,31 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Kaufpreis:** | 612.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8134
H +43 664 8509902
F +43 732 890 800 2466



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





















AM SCHÖNEN PLATZ

S+B GRUPPE

C&P





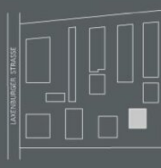

# LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

## OG1 | TOP 5

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 74,65m² |
| Balkon | 21,61m² |






Stand: Februar 2024

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 GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG BESTEHT.

BEI DEN AUFSTELLPLÄTZEN FÜR WASCHMASCHINEN SIND NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN.

SYMBOLE:

- ELEKTRO-/MEDIENVERTEILER
- ELEKTROHEIZKÖRPER
- ÖFFNUNGSSYMBOL FENSTER
- ÖFFNUNGSSYMBOL TÜR
- BALKON DARÜBER LIEGEND
- ENTWÄSSERUNGSRINNE

**ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG! BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 10CM UM DECKENAUSLÄSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!**

0m 1 2 3 4 5m

M 1:100

# Objektbeschreibung

**AM MAROKKANISCHEN PLATZ – EXKLUSIVES WOHNEN IN EINER GARTENWELT VON ANDRÉ HELLER**

**Außergewöhnliche Architektur, hochwertige Wohnqualität und eine einzigartige Verbindung von Kunst und Natur.**

Mitten im 10. Wiener Gemeindebezirk präsentiert sich mit „Am marokkanischen Platz“ ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das urbanes Leben mit der Ruhe einer kunstvoll gestalteten Gartenlandschaft verbindet.

Das Projekt ist Teil des exklusiven Wohnensembles „Am schönen Platz“ in der Laxenburger Straße 151. Die Gestaltung der weitläufigen Grün- und Freiräume trägt die unverwechselbare Handschrift des international renommierten Künstlers André Heller. Mediterrane Pflanzen, kunstvolle Mosaike, dekorative Brunnen, Glashäuser und idyllische Gartenbereiche schaffen ein Ambiente, das weit über klassische Wohnanlagen hinausgeht.

**Ein architektonisches Konzept mit besonderem Charakter**

Das siebengeschoßige Wohngebäude umfasst insgesamt 36 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen von rund 37 bis 96 m².

Großzügige Fensterflächen, durchdachte Grundrisse und private Außenbereiche in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen schaffen helle, einladende Wohnräume mit hoher Lebensqualität.

Die begrünte Gebäudefassade fügt sich harmonisch in die Gartenlandschaft ein. Stilvolle Beleuchtungsakzente, eine außergewöhnliche Aufzugsgestaltung mit integrierter Mooswand sowie ein Kräutergarten auf dem Dach unterstreichen den individuellen Charakter des Projekts.

**Urbaner Komfort trifft auf naturnahe Lebensqualität**

Neben dem besonderen architektonischen Konzept überzeugt die Liegenschaft durch ihre ausgezeichnete Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in komfortabler Reichweite.

Die nahegelegene U1-Station Altes Landgut sowie weitere Straßenbahn- und Busverbindungen ermöglichen eine gute Anbindung an die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig bieten die umliegenden Grün- und Erholungsgebiete attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Entspannung.

Ein weiterer besonderer Aspekt des Projekts ist das Konzept „Live & Work“: Ausgewählte Wohnungen verfügen über separat zugängliche Büroeinheiten und ermöglichen dadurch eine komfortable Verbindung von Wohnen und beruflicher Tätigkeit.

„Am marokkanischen Platz“ steht für eine anspruchsvolle Wohnkultur, in der Architektur, hochwertige Materialien und außergewöhnliche Gartenkunst ein harmonisches Gesamtkonzept bilden.

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

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