# Jetzt profitieren: Herbstaktion & Erstvermietungspaket - Pärchenwohnung mit perfektem Grundriss

**Objektnummer: 27532**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Am marokkanischen Platz / Laxenburger Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 49,33 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 21,21 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 384.545,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Danja Dieringer**

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 344 95 19

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA
IMMOBILIEN

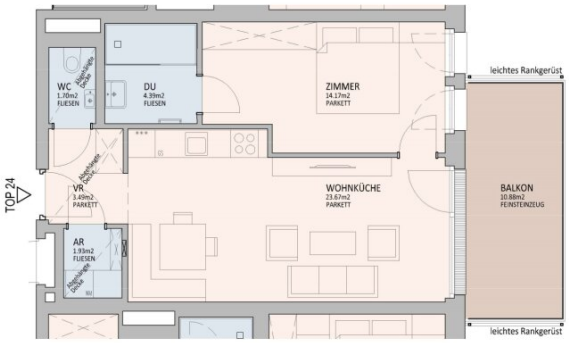
ESTONA

ESTONA

EST INA

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 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

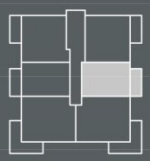
ESTINA IMMOBILIEN

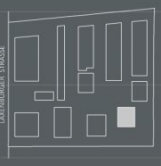
# LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

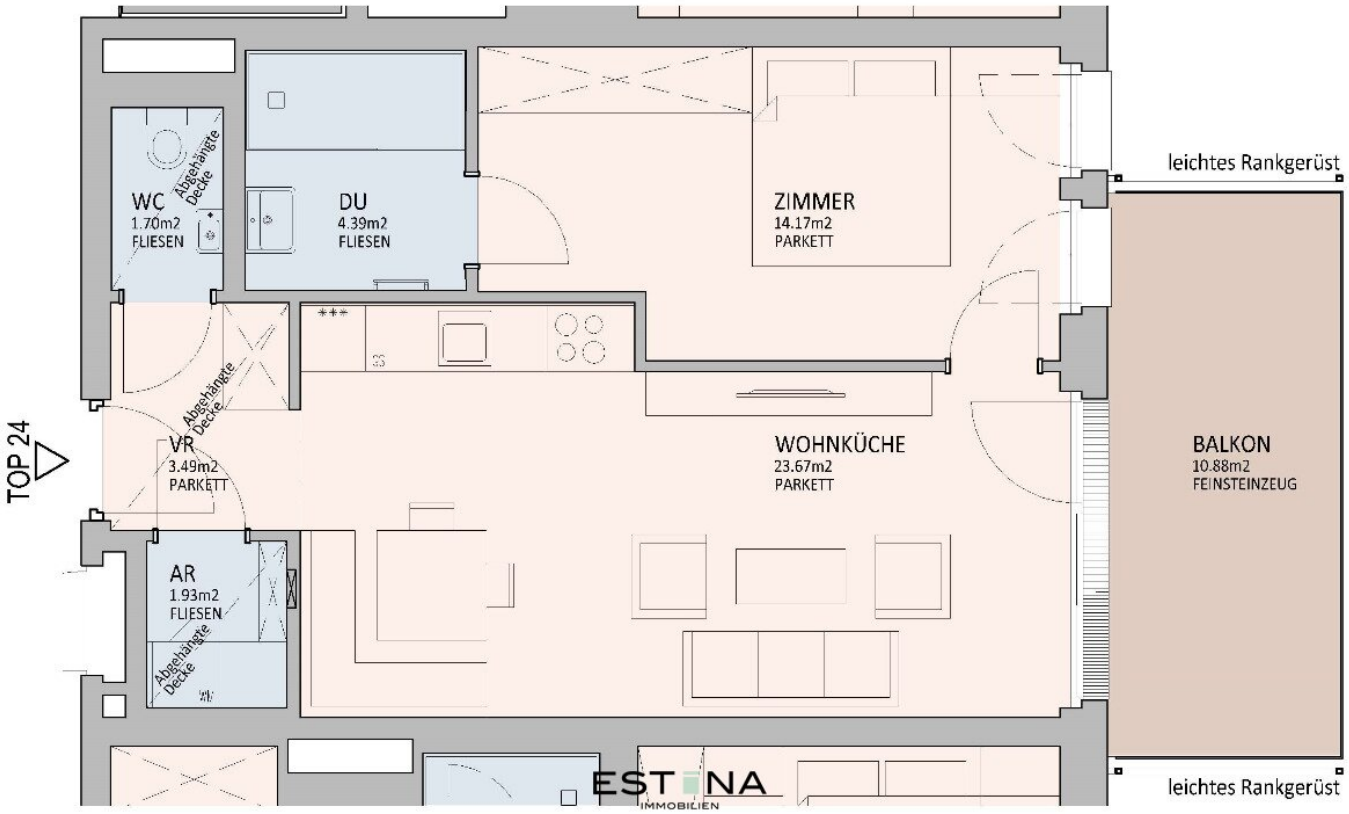
## OG4 | TOP 24

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 49,35m² |
| Balkon | 10,88m² |






Stand: Februar 2024


TOP 24
WC
1.70m2
FLIESEN
Abgehängte Decke
DU
4.39m2
FLIESEN
ZIMMER
14.17m2
PARKETT
leichtes Rankgerüst
Abgehängte Decke
VR
3.49m2
PARKETT
WOHNKÜCHE
23.67m2
PARKETT
BALKON
10.88m2
FEINSTEINZEUG
AR
1.93m2
FLIESEN
Abgehängte Decke
ESTINA
IMMOBILIEN
leichtes Rankgerüst

# Objektbeschreibung

**Inspiriert von der Kultur und der unvergleichlichen Schönheit Marokkos, ist der Schöne Platz mehr als nur ein Wohnensemble – es ist eine Ode an die Liebe zur Natur, zur Kunst und zur Lebensfreude.**

Eingebettet in die **künstlerische Gartengestaltung von André Heller** bieten die neuen Wohnungen einen großzügigen Blick in die weite Landschaft über die benachbarte Kleingartensiedlung. Das lebendige Farbenspiel der diversen **Mosaikböden bei den Glashäusern** und die **mediterrane Bepflanzung im marokkanischen Garten** schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Architektur und Natur. Eine **Allee aus Bambus** bildet entlang der südlichen Grenze einen malerischen grünen Abschluss und eine **geschützte Ruhezone** für die Bewohner.

**Moderne Eleganz, vereint mit marokkanischem Flair:**

Die **36 exklusiven Eigentumswohnungen** wurden mit äußerster Sorgfalt geplant, um ein **Höchstmaß an Komfort und Ästhetik** zu bieten - von den großzügigen Balkonen bis zu den geschmackvollen Details in jedem Raum.

An der **Fassade rankt sich üppiges Grün** über die insgesamt sieben Geschosse bis zum Dach, auf dem als Abschluss ein **Kräutergarten nach Hildegard von Bingen** auf die Bewohner wartet. Leuchtbänder an der Fassade, gemeinsam mit indirekter Beleuchtung an der Unterseite der Balkone, sorgen für **magische Lichtstimmungen**. Im Aufzug begeistert eine grüne Mooswand hinter Glas.

Die Wohnungen verfügen über ein **Heiz- und Temperierungssystem mit Betonkernaktivierung** und gelegentlicher Fußbodentemperierung. Es passt sich automatisch den Wetterbedingungen an und wird zentral gesteuert. **Elektrisch steuerbare**

**Außenjalousien** bieten zusätzlichen Sonnenschutz und Lichtregulierung.

**Ein Ort zum Leben und Arbeiten:**

Die vier separaten **Büroeinheiten**, verbunden mit den Wohnungen und dennoch **separat zugänglich**, bieten eine einzigartige Möglichkeit, das Leben und die Arbeit zu vereinen. Hier können Sie Kundentermine abhalten, Besprechungen führen oder einfach nur in Ruhe

arbeiten, ohne Ihr Zuhause verlassen zu müssen.

**Eine Verbindung zur Natur und zur Stadt:**

Der Schöne Platz liegt nicht nur inmitten einer grünen Oase, sondern ist auch perfekt an die

Stadt angebunden. Die U-Bahn-Station U1 **„Altes Landgut“** ist nur wenige Minuten entfernt, und **zahlreiche Parkanlagen und Naherholungsgebiete** bieten die Möglichkeit, dem Trubel der Stadt zu entfliehen.

Ein **Supermarkt im angrenzenden Gebäude** rundet das Angebot ab, indem er Bewohnern und Besuchern eine bequeme Einkaufsmöglichkeit direkt vor der Haustür bietet.

Zusätzlich können sich die neuen Bewohner über eine hauseigene **Tiefgarage, Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume** freuen.

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung im Projekt.

**Raumaufteilung:**

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon

- großes Schafzimmer

- Badezimmer mit Walk-Inn Dusche und Waschbecken

- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Balkon

**Lage und Infrastruktur:**

Dieses **einzigartige Wohnprojekt** befindet sich im Süden Wiens im 10. Wiener Gemeindebezirk. Alle Geschäfte und Dienstleistungen rund um das tägliche Leben wie Supermärkte, Bäcker, Apotheke, Drogeriemarkt, Bank und Post liegen in unmittelbarer Nähe. Die Therme Wien und das **umliegende Naherholungsgebiet Wienerberg** mit **zahlreichen Badeseen** runden das Infrastrukturangebot ab.

Die **Busstation** der **Linie 15A** bringt sie unter **5 Minuten zu U1 Altes Landgut oder in ca. 3 Minuten zu den Bürozentren am Wienerberg**. Mit der **Straßenbahnlinie 11 und O** gelangt man in nur 15 Minuten in die **Wiener Innenstadt** (Karlsplatz). Darüber hinaus erreicht man mit der **Straßenbahnlinie 6** in nur wenigen Minuten auch an die **U-Bahnlinien U1, U4 und U6**. Auch mit dem **Auto** ist man durch die Nähe zur **S1, A2 und A4** bestens gebunden.

**Kaufpreis HERBSTAKTION:**

**- € 423.000,-** für Eigennutzer

- **€ 384.545,- exkl. 20 % USt.** für Anleger

- **€ 388.545,- exkl. 20 % USt.** für Anleger inkl. Erstvermietungspaket

Beim **Erstvermietungspaket** profitieren Sie von:

- **Einbau einer Küche durch den Bauträger**
- **Erstvermietungsgarantie für 12 Monate ab Übergabe**
- **Rendite von 2,75 % (***vom Nettokaufpreis exkl. Nebenkosten)*
- **Organisation der Erstvermietung** und Mieterauswahl nach den üblichen Auswahlkriterien

Die Wohnungen werden **provisionsfrei für den Käufer** angeboten.

**Aktion befristet bis 31.12.2026 – maßgeblich ist die Annahme des Kaufanbots innerhalb des Aktionszeitraums.**

Ein Stellplatz um € 29.000,- kann zusätzlich gekauft werden.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter **0676 344 95 19.**