

**Commission-Free - First Occupancy on the 4th Floor:  
Living with Panaroma View**



**Objektnummer: 1939/219306**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 49,07 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,31 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68              |
| Kaufpreis:                    | 450.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8196  
H +43 664 6000 8196

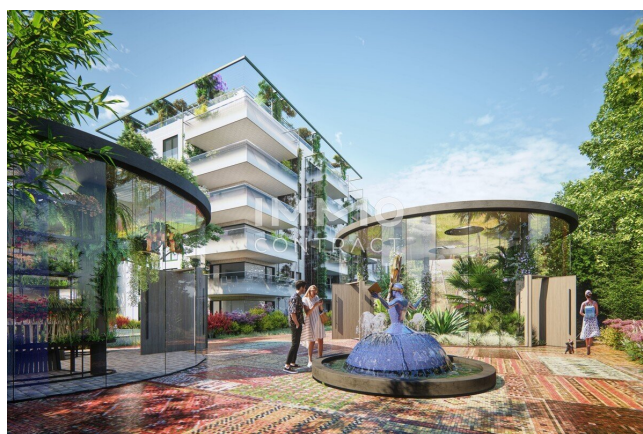


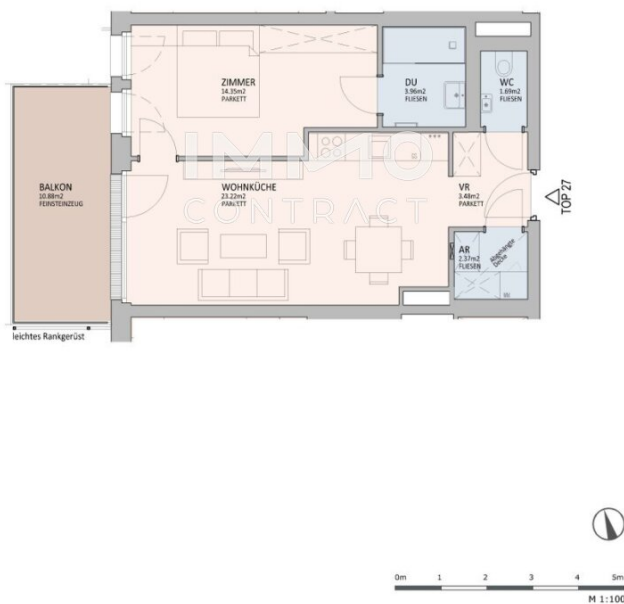
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.











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

SYMBOLS:

- ELEKTRO-MEDIEVERTILER
- ELEKTRO-ÖFEN
- OFFNUNGSSYMBOL, FENSTER
- OFFNUNGSSYMBOL, TÜR
- BALKON DARÜBER LIEGEND
- ENTWÄSSERUNGSRINNE

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG! BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 12CM UM DECKENAUSSÄSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

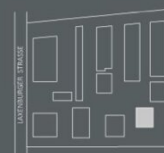


LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

OG4 | TOP 27

Wohnfläche 49,07m<sup>2</sup>  
Balkon 10,88m<sup>2</sup>



Stand: Februar 2024

# Objektbeschreibung

**Where timeless architecture meets exceptional living.**

**Am Marokkanischen Platz** is a residential address where contemporary design, refined craftsmanship and nature come together in perfect harmony. Surrounded by the extraordinary park landscape created by André Heller, the project offers a unique living experience that combines tranquility with urban sophistication.

Each residence features light-filled interiors, thoughtfully designed layouts and generous private outdoor spaces. Premium materials, elegant finishes and carefully selected details create an atmosphere of understated luxury and lasting quality.

The beautifully landscaped gardens, enriched with Mediterranean planting, water features and artistic elements, transform everyday living into an exceptional lifestyle. Combined with excellent connections to Vienna's city centre, this is a home for those who appreciate design, comfort and exclusivity.

## Project Highlights

- Exclusive residences with thoughtfully designed layouts and generous private outdoor spaces including balconies, terraces or private gardens.
- Exceptional landscaped gardens created by **André Heller**, featuring Mediterranean planting, bamboo avenues, water features and artistic design elements.
- Beautifully landscaped green façades and rooftop gardens that create a unique and sustainable living environment.
- Energy-efficient heating and cooling through **Thermo-Active Building Systems (TABS / concrete core activation)**, ensuring year-round comfort.
- Electrically operated external blinds for enhanced privacy, comfort and sun protection.
- Underground parking, private storage units, bicycle rooms and stroller storage for everyday convenience.

- Selected residences offer the flexibility to combine living and working, making them ideal for modern home office concepts.

Visualisierungen von ©S+B GRUPPE 2023

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