

**Provisionsfrei! Absolute Ruhelage! Westseitige  
Balkonwohnung in luxuriöser Anlage**



**Objektnummer: 1939/164042**

**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>	37,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

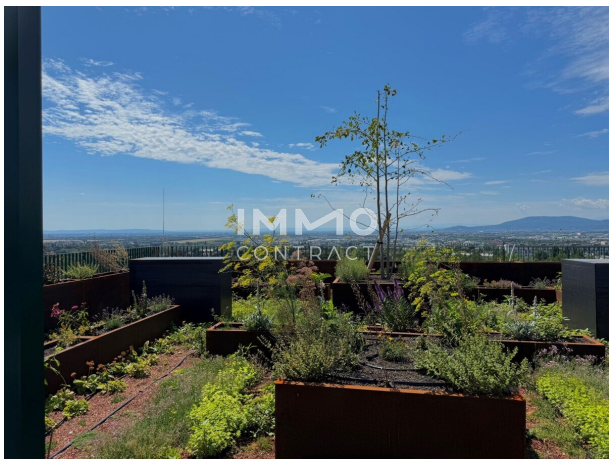


### Alexandra Kraus

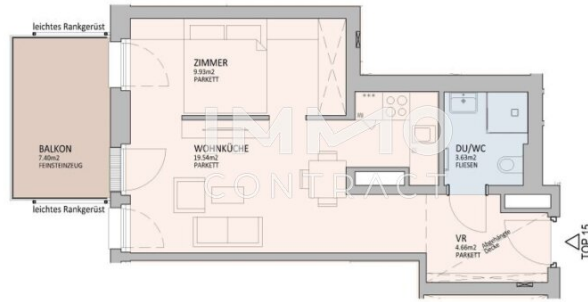
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

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









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-MEDIEINVERTER
- ELEKTRO-DOZÖPFER
- OFFNUNGSSYMBOL, FENSTER
- OFFNUNGSSYMBOL, TÜR
- BALKON DARÜBER LIEGEND
- ENTWÄSSERUNGSRINNE

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG! BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 20CM UM DICKEKANTENLÄSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 5CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

0m 1 2 3 4 5m  
M 1:100

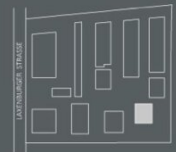


LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

OG2 | TOP 15

Wohnfläche 37,76m<sup>2</sup>  
Balkon 7,40m<sup>2</sup>



Stand: Februar 2024

## Objektbeschreibung

Diese architektonisch beeindruckende Wohnhausanlage liegt in einem von Team André Heller gestalteten Gartenparadies – ein sinnliches Refugium voller duftender Blumen, Palmen, geheimen Wäldern und Gewächshäusern. Das Gebäude überzeugt mit klarer, mediterran inspirierter Architektur. Eine üppig begrünte Fassade erstreckt sich über sieben Geschosse bis zum Dach, wo ein nach Hildegard von Bingen gestalteter Kräutergarten wartet. Leuchtbänder und indirekte Beleuchtung an den Balkonen schaffen stimmungsvolle Akzente.

Im Inneren setzt eine Mooswand im Aufzug das Naturkonzept fort. Die Wohnungen verfügen über ein modernes Heiz- und Temperierungssystem mit Betonkernaktivierung und Fußbodentemperierung, das sich automatisch an Wetterbedingungen anpasst. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – erleben Sie diesen außergewöhnlichen Wohnraum selbst!

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.

### 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