

**Provisionsfreie 2 Zimmer Balkonwohnung in luxuriöser  
Anlage zwischen Oberlaa und Wienerberg**



**Objektnummer: 1939/164047**

**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>	49,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

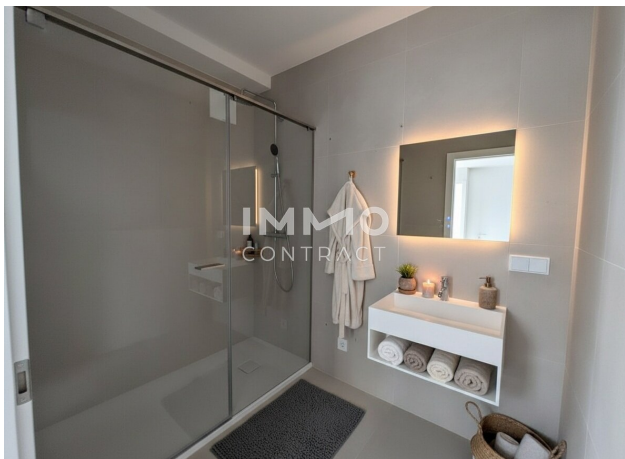
## Ihr Ansprechpartner

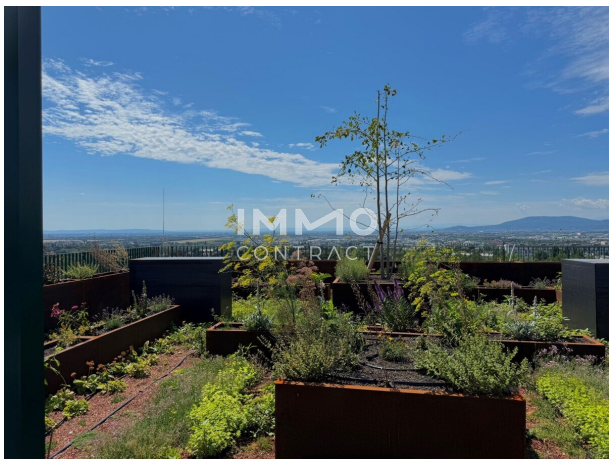


### Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

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











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 NATÜRMASSE ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE STELLEN, DA DIE GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG BESTeht. BEI DEN AUFSTELLPLÄTZEN FÜR WASCHMASCHINEN SIND NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN.

SYMBOLE:

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

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 20CM UM DICKEKANTEN UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

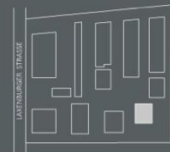


LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

OG1 TOP 4

Wohnfläche 49,35m<sup>2</sup>  
Balkon 10,88m<sup>2</sup>



Stand: Februar 2024

# Objektbeschreibung

Exklusive Architektur und Naturparadies mit Weitblick

Diese architektonisch beeindruckende Wohnhausanlage befindet sich inmitten eines einzigartigen Gartenparadieses, designt von Team Andre`Heller. Umgeben von duftenden Blumen, Palmen, üppigen Wäldern und Gewächshäusern – es gibt so viel zu entdecken, lassen Sie sich überraschen!

Das Gebäude vereint stilvolle Geradlinigkeit mit mediterranem Flair. Die Fassade ist von grünem Efeu geschmückt, das sich über sieben Geschosse bis hin zum Dach erstreckt. Dort erwartet Sie ein Kräutergarten nach den Lehren von Hildegard von Bingen. Die leuchtenden Bänder und die indirekte Beleuchtung an den Balkonen schaffen abends zauberhafte Lichtstimmungen, während im Aufzug eine grüne Mooswand hinter Glas fasziniert.

Die Wohnungen bieten ein hochmodernes Heiz- und Temperierungssystem, das sich dank Betonkernaktivierung und Fußbodentemperierung automatisch an die Wetterbedingungen anpasst und zentral gesteuert wird – für maximalen Komfort.

Weitere Highlights:

Architektonisches Meisterwerk mit mediterranem Flair

Atemberaubendes Gartenparadies und Kräutergarten

Indirekte Beleuchtung und stilvolle Details

Effizientes Heiz- und Temperierungssystem

Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

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