

JLB

Werte, die bleiben.



MG9

LUXURIÖSES WOHNGEFÜHL IM WIENER BOTSCHAFTVIERTEL

Ihr neuer Lebensraum

Mitten im Botschaftsviertel im 3. Bezirk gelegen, versprechen die Wohnungen in der Marokkanergasse eine ideale Umgebung zum Leben. Sie finden sich hier umgeben von zahlreichen Highlights, die Wien so lebenswert machen. Das Schloss Belvedere, der Botanische Garten, der Schweizergarten, der Stadtpark, und auch der Ring sind fußläufig gut erreichbar.

Die **3 exklusiven Wohneinheiten**, die in Größen von **73 bis 173 m²** geplant sind, bieten einen idealen Startpunkt, um die Vorzüge der Stadt zu genießen. Eine gute Infrastruktur und Anbindung sowie unzählige **Freizeitmöglichkeiten** warten direkt vor der Haustüre.

Überblick

- 1 City Apartment mit 3 Zimmern
- 2 luxuröse Maisonettewohnungen mit 4-5 Zimmern und privaten Terrassen
- Ruhige Wohngegend

Mit einem Schritt im Grünen

Nach einem langen Tag sehnt man sich oft nach einem entspannenden Spaziergang – und dafür könnte die Lage kaum besser sein.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegen der idyllische Stadtpark und der ruhige Modenapark. Auch das prächtige Schloss Belvedere mit seinem barocken Garten ist in kürzester Zeit erreichbar und lädt zu Spaziergängen in historischer Atmosphäre ein.





Ihr Zuhause, Ihre Wahl, Ihr Stil

Die Devise bei der Planung des Projekts MG9 lautet, Ihre ganz **persönliche Wohlfühl-atmosphäre** zu gestalten – vom Wohnzimmer bis hin zum Badezimmer. Jede Wohnung ist darauf ausgelegt, ein Zuhause zu schaffen, das Ihre **individuellen Ansprüche** an Komfort und Stil erfüllt.

Sowohl bei der **Bodengestaltung** als auch bei den **Sanitäranlagen** greifen wir auf bereits **bewährte, hochwertige Materialien und Produkte** zurück. Abhängig vom Kaufzeitpunkt haben Sie die Möglichkeit, diese nach Ihren **persönlichen Vorstellungen** auszuwählen.

Unser Ziel ist, Ihnen komfortables Wohnen auf höchstem Niveau mit Materialien nach Ihren Wünschen zu ermöglichen.

Eintreten und zur Ruhe kommen

Treten Sie ein und lassen Sie den Alltag hinter sich: In diesen **modern gestalteten** Wohnungen wird Entspannung zur Realität.

Lichtdurchflutet und einfach mit dem gewissen Etwas: Die **hochwertig ausgestatteten Wohnungen** bieten Ihnen Lebensräume auf höchstem Niveau. Diese Wohnräume laden zum **Wohlfühlen** ein und werden durch **großzügige Außenbereiche** zusätzlich aufgewertet – ein Zuhause, das Ihren **Wohntraum** wahr werden lässt.





Qualität steckt in jedem Detail

Die hochwertige Ausstattung, ergänzt durch eine Fußbodenheizung, schafft eine warme und einladende Wohnatmosphäre, die zum **Wohlfühlen** einlädt.

Ausstattungshighlights:

- Eichenparkett mit Fußbodenheizung
- Großzügige Fensterflächen
- Markensanitäreinrichtungen
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmern
- Außenliegender Sonnenschutz, elektrisch gesteuert
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Luftwärmepumpe
- BUS-System



Die drei Wohnungen im Detail



Top 16

Das offene Wohn-Ess-Konzept dieser exklusiven Wohnung im ersten Dachgeschoss wird durch zwei Schlafzimmer und einem top modernen Badezimmer abgerundet. Die Abstellflächen bieten ausreichend Stauraum, um höchsten Wohnkomfort zu schaffen.

Eckdaten:

- 72,88 m2
- 3 Zimmer
- 1. Dachgeschoss



Top 17

Mit vier vielseitig nutzbaren Zimmern – darunter ein ideales Homeoffice –, zwei eleganten Bädern und einem großzügigen Wohn-Essbereich im 1. Dachgeschoss bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort. Die hofseitige Terrasse rundet das luxuriöse Wohngefühl perfekt ab und schafft Platz für Ruhe, Sonne und Inspiration.

Eckdaten:

- 172,60 m2
- 5 Zimmer
- 1. + 2. Dachgeschoss
- 12,58 m2 Terrasse



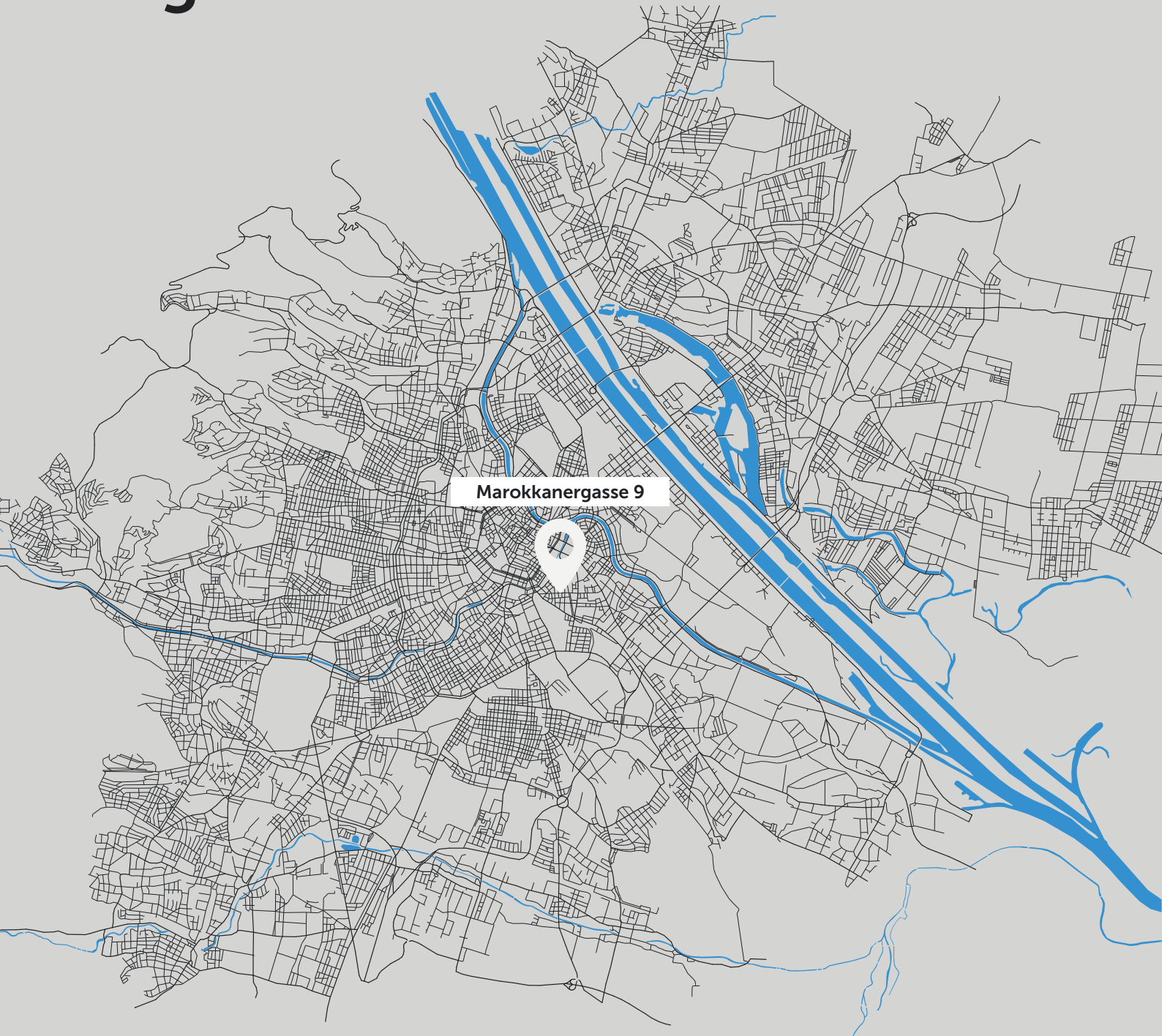
Top 18

Diese elegante 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint stilvolles Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung: Drei Schlafzimmer, zwei hochwertige Bäder und ein lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich bieten Komfort für die ganze Familie. Die Sonnenterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein – mitten in der Stadt, ganz oben angekommen.

Eckdaten:

- 145,89 m2
- 4 Zimmer
- 1. + 2. Dachgeschoss
- 10,50 m2 Terrasse

In bester Lage.



Die Marokkanergasse 9 liegt im Herzen des 3. Bezirks und überzeugt durch eine hervorragende Kombination aus zentraler Lage, urbanem Komfort und ruhigem Wohnumfeld. Direkt vor Ihrer Haustür erstreckt sich ein vielseitiges Angebot an Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten: Der nahegelegene Stadtpark lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein, während das Wiener Konzerthaus und weitere kulturelle Highlights bequem zu Fuß erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten bieten der charmante Rochusmarkt sowie die zahlreichen Geschäfte entlang der Landstraßer Hauptstraße.

Wien Mitte, nur zwei Minuten entfernt, ist nicht nur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, sondern beherbergt auch zahlreiche internationale Unternehmen wie Mondi, RBI und das Finanzministerium. Gleichzeitig finden Sie dort alles für den täglichen Bedarf, von Supermärkten und Drogerien bis hin zu exklusiven Shops und Gastronomieangeboten. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie den Flughafen Wien Schwechat in nur 20 Minuten mit der S7.

IN DER UMGEBUNG

Einkaufsmöglichkeiten	230 m
Banken/Geldautomaten	550 m
Postfiliale	160 m
Kindergarten	280 m
Volksschule	650 m
Weiterführende Schulen	350 m
Allgemeinmediziner	110 m
Apotheke	140 m
U-Bahn Stadtpark	500 m
Nächste Bushaltestelle	160 m



1 | Kultur und Erholung im Belvedere
2 | Ungewöhnlich - das Hundertwasserhaus
3 | Zum Flanieren in den Stadtpark

Über uns

Als ganzheitlicher Bauträger entwickelt und vermittelt JLB Immobilienprojekte in Wien, Graz, Velden und im Salzkammergut. Mit Fokus auf hochwertigen Wohnbau in Österreich entstehen Werte, die bleiben: für Generationen.

Mit Neubauprojekten, die den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht werden, entstehen Wohnräume mit durchdachten Raumlösungen, die durch die Bereicherung von Außenflächen noch weiter an Attraktivität gewinnen. Durch die Auswahl profitabler Lagen, solider Bauweisen und nachhaltiger Lösungen bei Raumkonzepten und Baumaterialien gewinnen unsere Immobilien stetig an Wert und bilden ein solides Fundament für die Zukunft.



Einladung zum Kennenlernen

MG9

Marokkanergasse 9
1030 Wien

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen
Termin und erleben Sie, was MG9 für
Sie zu bieten hat.

E-MAIL: office@jlb-immo.at
TELEFON +43 1 4351011

ANSPRECHPARTNERIN:
Jeannine Glieder



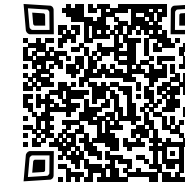
WIR WISSEN, DASS DER KAUF EINER WOHNUNG
MIT EINE DER WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN
DES LEBENS IST.

IN DIESER BESONDEREN SITUATION STEHEN WIR
IHNEN MIT UNSEREM KNOW-HOW UND
JAHRELANGER ERFAHRUNG ALS IHR
VERLÄSSLICHER PARTNER ZUR SEITE.

WIR BERATEN SIE GERNE UND SIND STETS
BEMÜHT, JEGLICHE SONDERWÜNSCHE ZU
ERFÜLLEN UND SO DEN WOHNKOMFORT AN IHRE
PERSÖNLICHEN ANFORDERUNGEN ANZUPASSEN.

[illegible]

1030 WIEN, MAROKKANERGASSE 9



MG9 PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH
Marc-Aurel-Straße 4/16
1010 Wien
FN 513209 w · UID ATU74452825

office@jlb-immo.at

+43 1 4351011

www.7doerfer.at

100% 7D Bauträger GmbH



Werte, die bleiben.

Die MG9 Projektentwicklungs GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Visualisierungen und Angaben im gegenständlichen Verkaufsprospekt und den Verkaufsplänen nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen, sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben, eine Änderung eintreten kann.

Stand: Oktober 2025



Werte, die bleiben.

