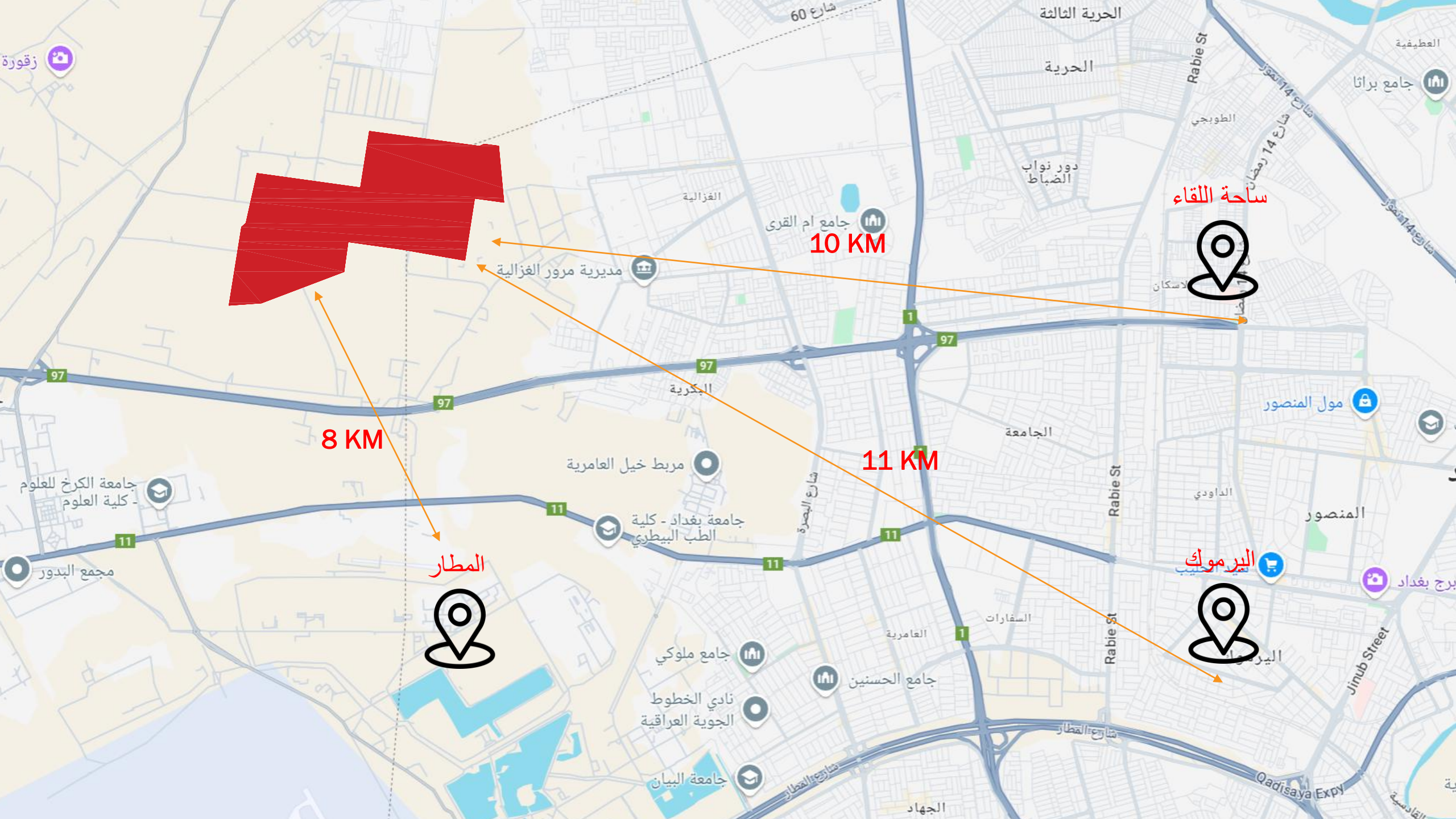
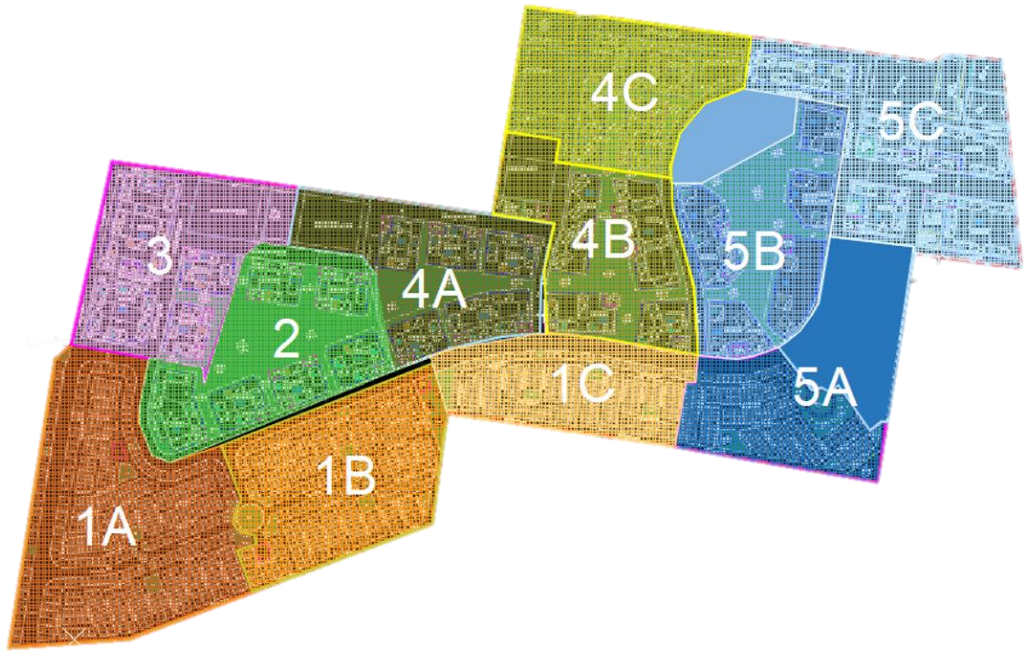


Future City Project

MARASI TOWERS


ساحة اللقاء
10 KM
11 KM
8 KM
المطار
اليرموك
الحرية الثالثة
الحرية
الغزالية
جامع ام القرى
مديرية مرور الغزالية
الكرخ
مربط خيل العامرية
جامعة بغداد - كلية الطب البيطري
جامعة الكرخ للعلوم - كلية العلوم
مجمع البدور
جامع ملوكي
جامع الحسنين
نادي الخطوط الجوية العراقية
جامعة البيان
الجامعة
المنصور
السفارات
العامرية
الجهاد
مول المنصور
جامع براثا
Rabie St
Jinub Street
Qadisaya Expy
شارع المطار
شارع البصرة

مكونات ومراحل المشروع



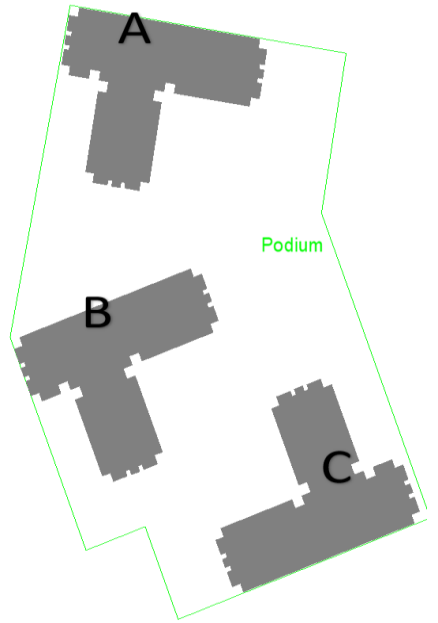
المرحلة	الوصف	الجزء	الوحدات الافقية	الوحدات العمودية	اعداد الابنية العمودية	عدد الوحدات الكلي
Ph 1	المرحلة الاولى مكونة من فلل سكنية على 3 اجزاء	A	507			1229
		B	382			
		C	340			
Ph 2	المرحلةالثانية مكونة من 22 بناية عمودية	A		3149	22	3149
Ph 3	المرحلة الثالثة مكونة من 25 بناية عمودية	B		3373	25	3373
Ph 4	المرحلة الرابعة مكونة من 55 بناية عمودية وعلى 3 اجزاء	A		3000	20	9388
		B		3059	19	
		C		3329	16	
Ph 5	المرحلة الخامسة مكونة من 442 فلة سكنية ومن 38 بناية عمودية وعلى 3 اجزاء	A	445			8982
		B		4842	18	
		C		3695	20	
العدد الكلي من كل نوع			**1674**	**24447**	**140**	**26121**
العدد الكلي			**26121**			



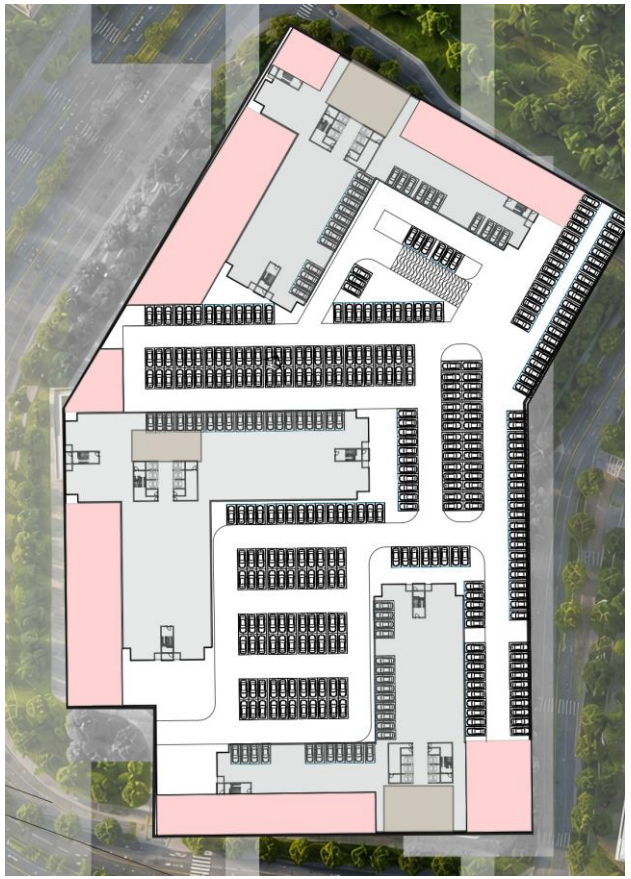
الجزء العمودي الاول من المرحلة الثانية



- يتكون البلوك 23 من بوديوم وثلاثة ابنية سكنية



البوديوم



- يتكون البوديوم من ثلاثة طوابق بمساحة بنائية تقارب 68 الف متر مربع ويحتوي على فعاليات تجارية وسكنية ومواقف سيارات مع كافة خدمات المبنى ومناطق الصعود العلوي

- **الطابق الأرضي (البوليفارد الأرضي) :** مخصص لمحلات التجزئة (Retail) والمطاعم ذات الواجهات الشفافة مع أرصفة واسعة ومظللة، لضمان استمرارية الحركة للمشاة.
- **الطوابق (1و 2الكراجات) :**(يتم تصميم الواجهات بمواد "ذكية) "مثل المعدن المثقب (لإخفاء السيارات مع ضمان التهوية الطبيعية، مع فصل مداخل السيارات تماماً عن مسارات المشاة.
- **سطح البوديوم (البوليفارد العلوي):** مساحة ترفيهية مفتوحة (Sky Walk) للمطاعم الراقية، يتم الوصول إليها عبر مصاعد بانورامية وسلالم متحركة مباشرة من الأرضي.







المبنى السكني



المجسم الخاص بالمبنى

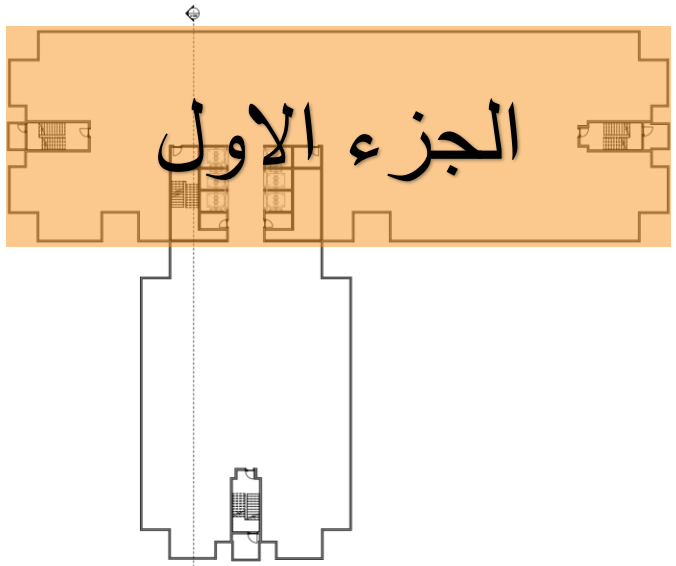


	Roof	
	20	
	19	
	18	
GYM	17	لاند سكيب وفعالية تجارية
	16	
	15	
	14	
	13	
	12	
	11	
	10	
	9	
	8	
	7	
	6	
	5	
	4	
	3	
	2	
	1	
سطح البوديوم	GF	
	P3	
	P2	
	P1	
21330.7969		الارض السكنية لكامل المنطقة =



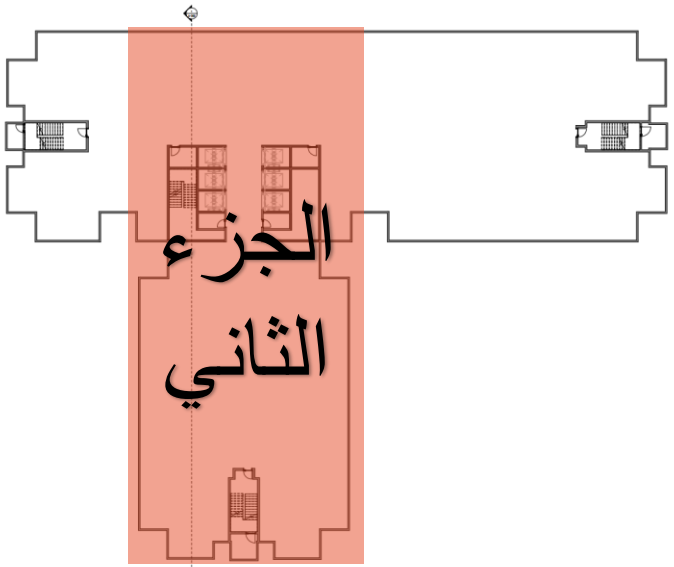
مكونات المبنى السكني

الجزء الاول



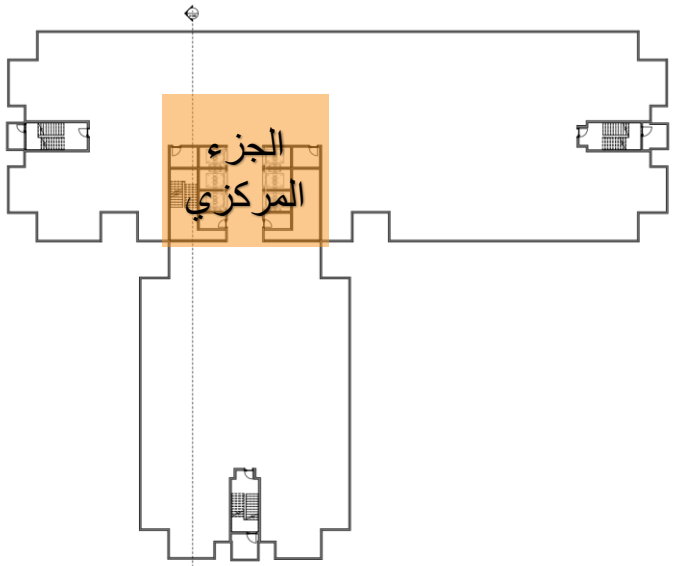
يتكون الجزء الاول من 17 طابق سكني

الجزء الثاني



يتكون الجزء الثاني من 21 طابق سكني

الخدمات



يتكون الجزء المركزي من 6 مصاعد مع خدمات الابنية السكنية من (غرف كهرباء+ انترنت+نفايات..الخ)



السطح في الطابق 17

الجزء اليمين

لاند سكيب مع اكشاك تجارية + جلسة خارجية

الجزء اليسار

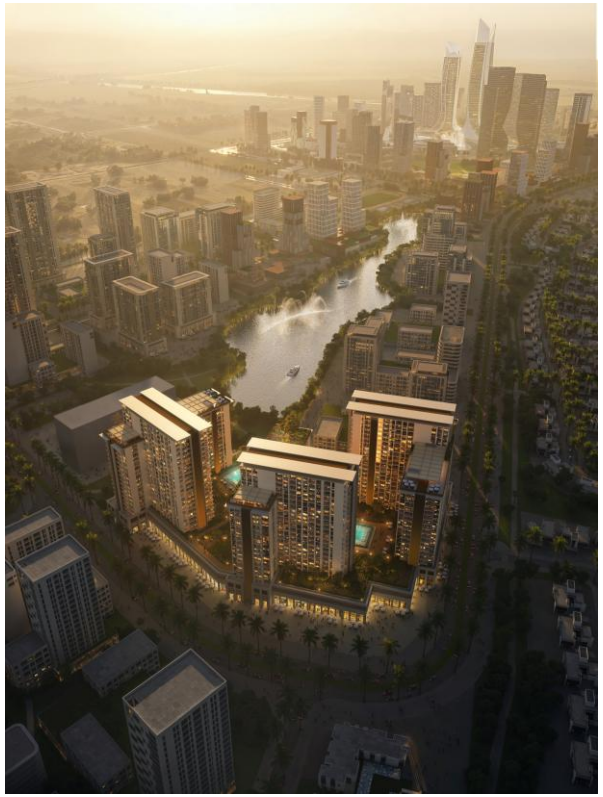
لاند سكيب + قاعة العاب رياضية
GYM

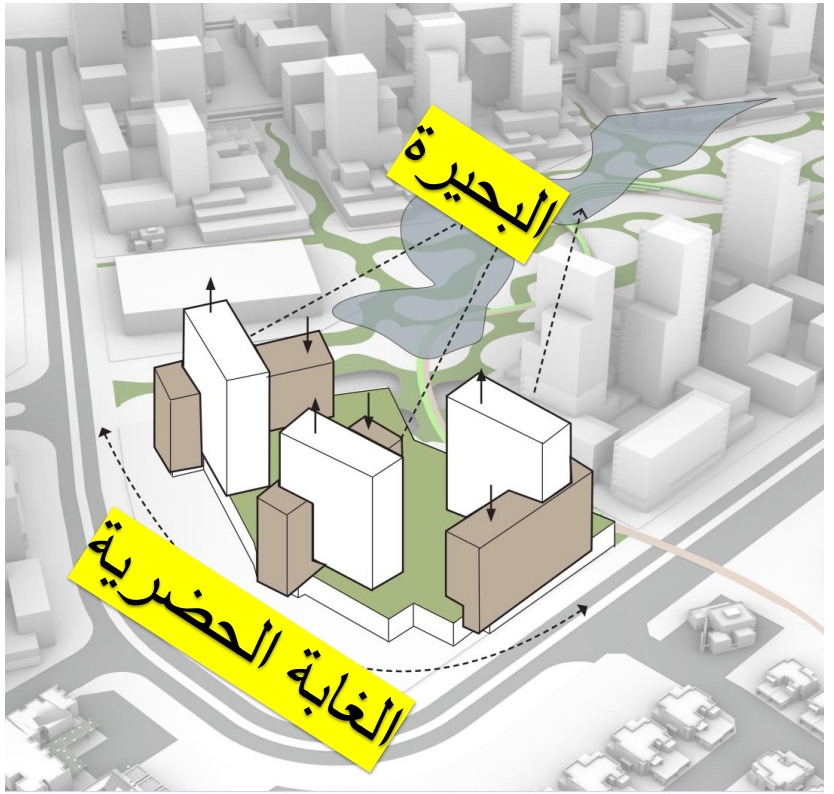




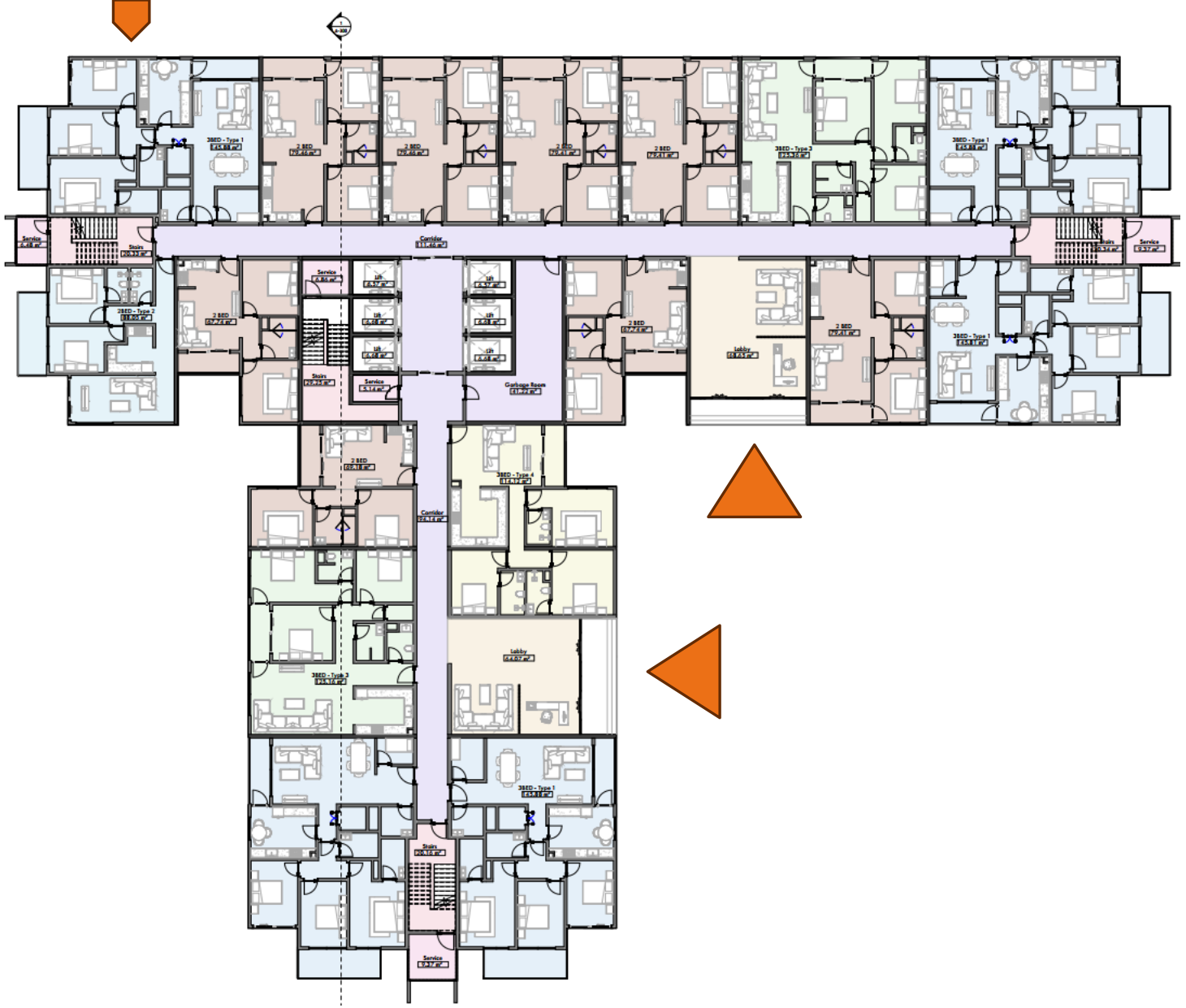


اطلالة المباني



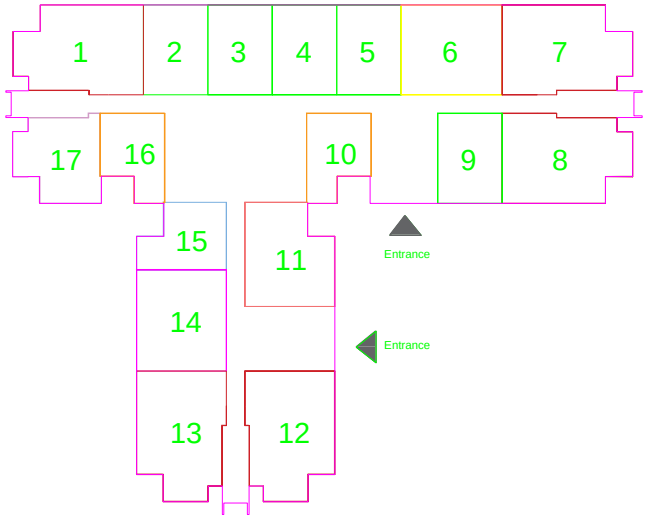




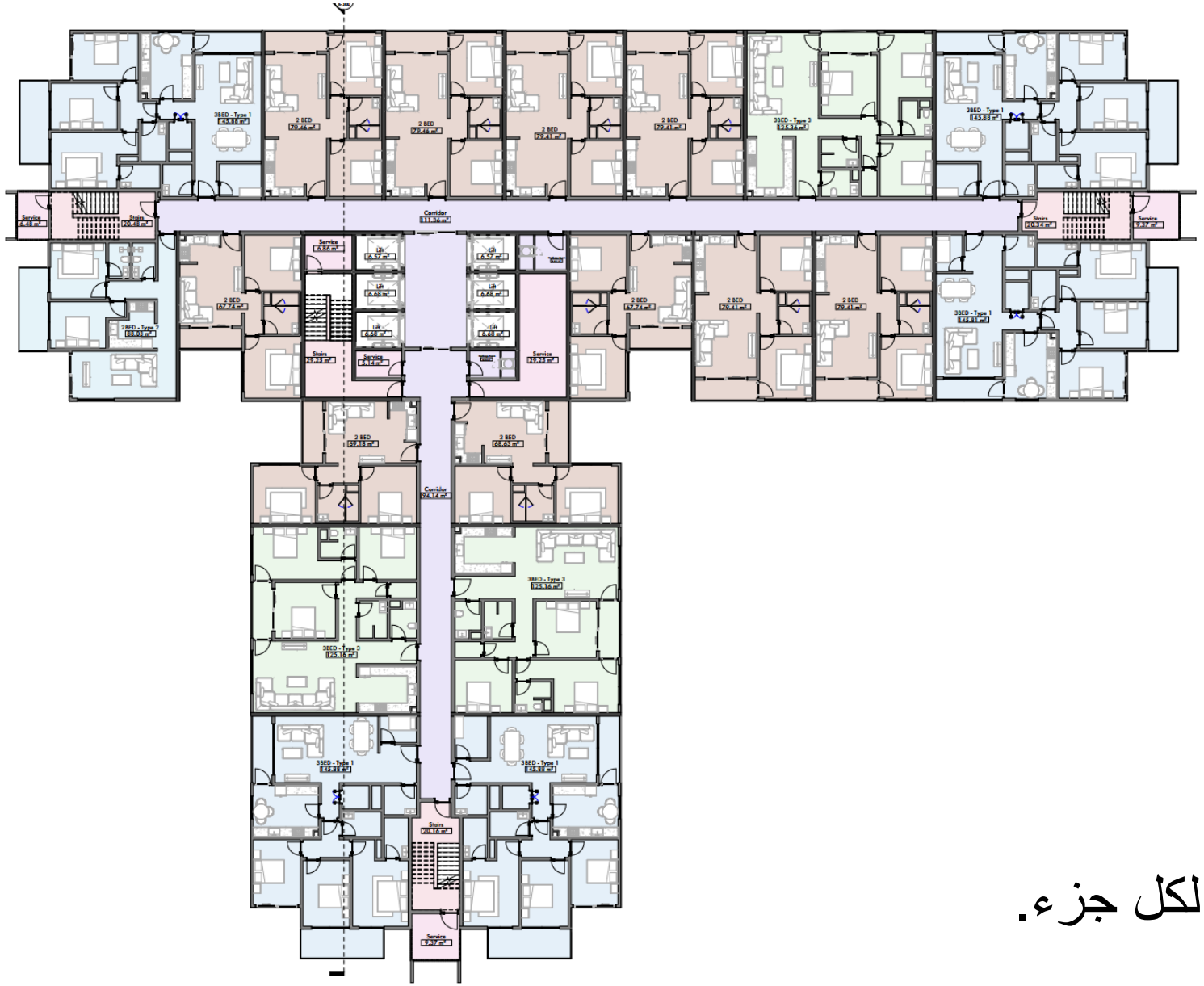


الطابق الارضي

- يتكون الطابق من 17 شقة سكنية.
- يحتوي المبنى السكني على مداخل من البوديوم الى المنطقة الوسطية.
- يحتوي الطابق الارضي على مدخل رئيسي لكل جزء.

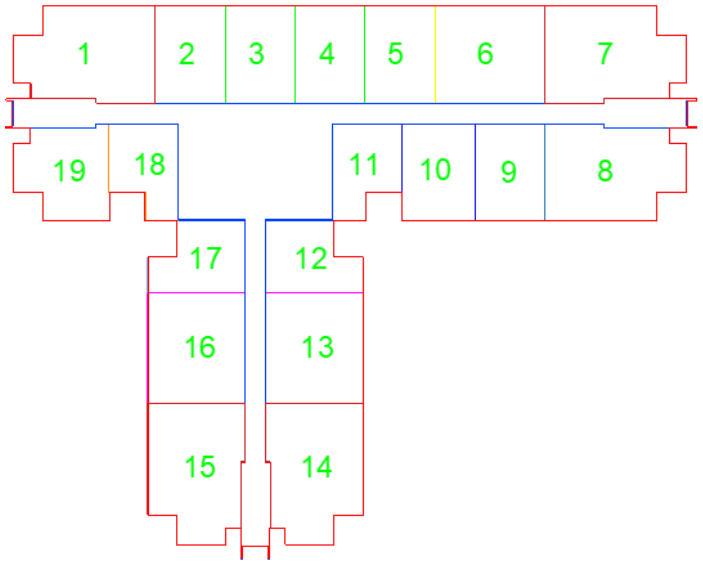


Gross Area	Service	Net Area	Apartment			Code	Floor no.
G = Net + Service	0.233990314	Usable	Bedrooms	Code	Notes		
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		G01	GF (over the podium)
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		G02	
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		G03	
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		G04	
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		G05	
164.12	31.12	133.00	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		G06	
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		G07	
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		G08	
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		G09	
88.27	16.74	71.53	2 BED type 6 (1BD+MDR or office)	C-6		G10	
152.40	28.90	123.50	2 BED type 1 (1BD+MDR or office)	C-1		G11	
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		G12	
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		G13	
164.26	31.15	133.11	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		G14	
92.83	17.60	75.23	2 BED type 5 (1BD+MDR or office)	C-5		G15	
88.27	16.74	71.53	2 BED type 6 (1BD+MDR or office)	C-6		G16	
119.75	22.71	97.04	2 BED type 2	C-2		G17	

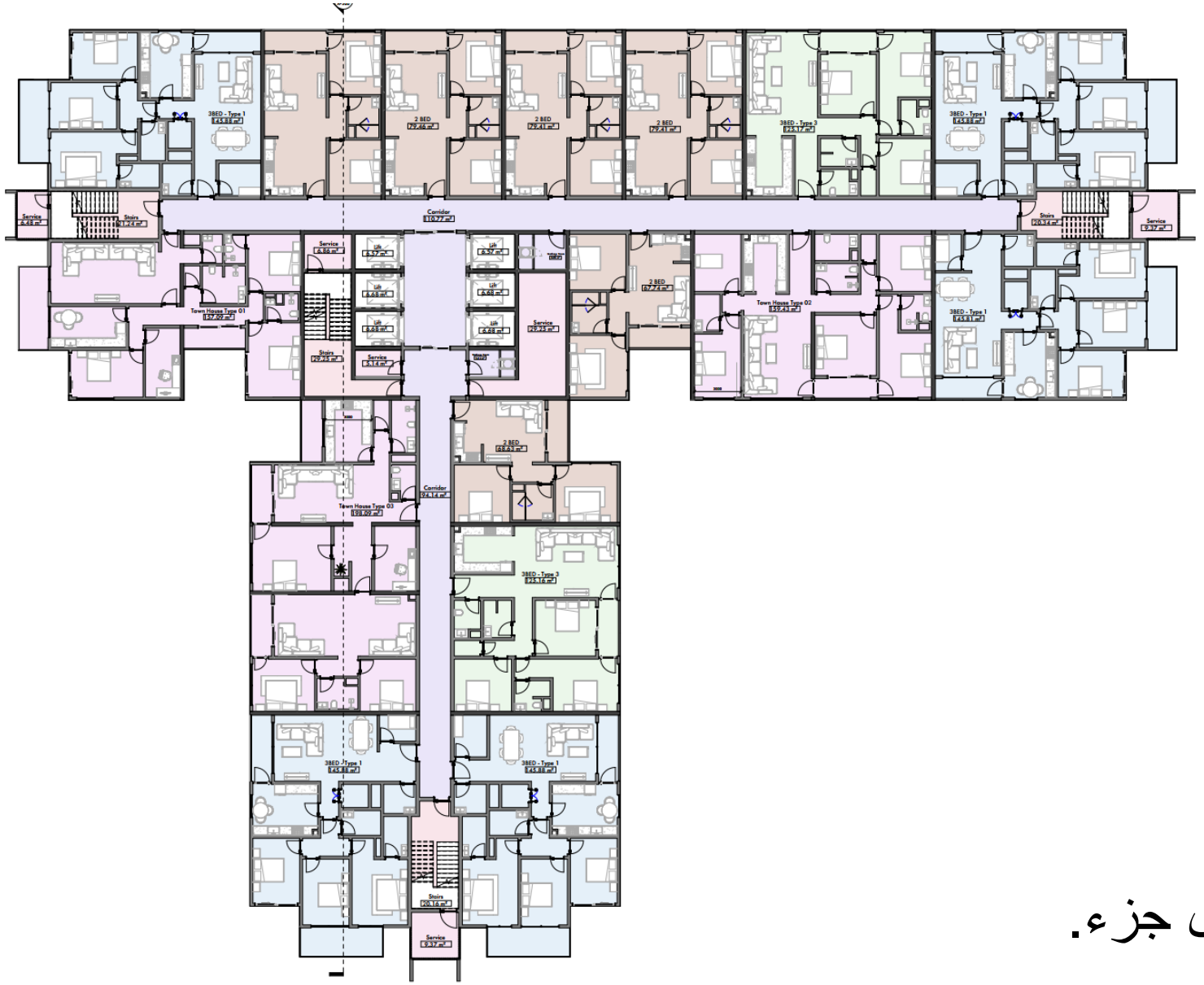


الطابق المثالي
من الطابق 1 الى 13

- يتكون الطابق من 19 شقة سكنية.
- الجزء الاول يحتوي على 13 شقة
- الجزء الثاني يحتوي على 6 شقق
- مرمى نفايات مخصص لكل جزء
- 6 مصاعد
- 4 سلالم للهروب (طوارئ) بواقع 2 لكل جزء.
- خدمات طابقية (لأجهزة التبريد)

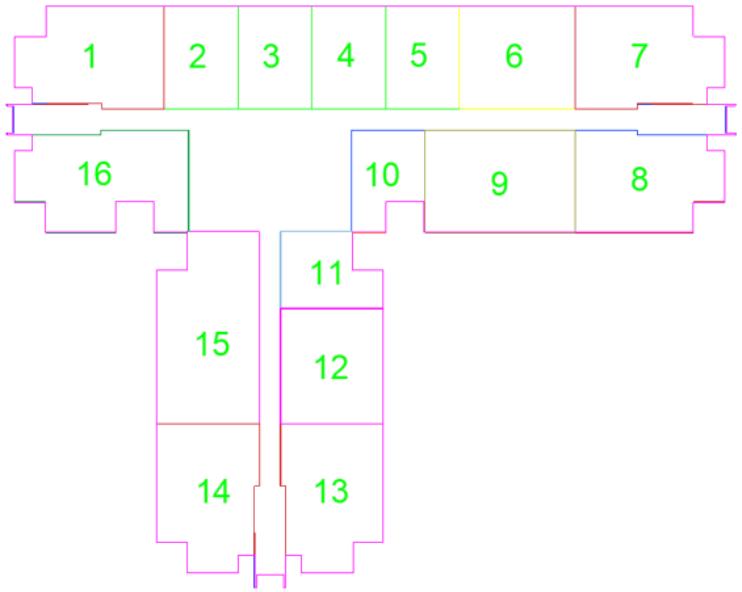


Gross Area	Service	Net Area	Apartment			Code	Floor no.	Floors iteration
G = Net + Service	0.233990314	Usable	Bedrooms	Code	Notes			
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F01	1st to 13	13
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		F02		
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		F03		
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		F04		
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		F05		
164.12	31.12	133.00	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		F06		
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F07		
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F08		
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		F09		
108.32	20.54	87.78	2 BED type 3 (1BD+MDR or office)	C-3		F10		
88.27	16.74	71.53	2 BED type 6 (1BD+MDR or office)	C-6		F11		
92.83	17.60	75.23	2 BED type 5 (1BD+MDR or office)	C-5		F12		
164.26	31.15	133.11	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		F13		
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F14		
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F15		
164.26	31.15	133.11	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		F16		
92.83	17.60	75.23	2 BED type 5 (1BD+MDR or office)	C-5		F17		
88.27	16.74	71.53	2 BED type 6 (1BD+MDR or office)	C-6		F18		
119.75	22.71	97.04	2 BED type 2	C-2		F19		



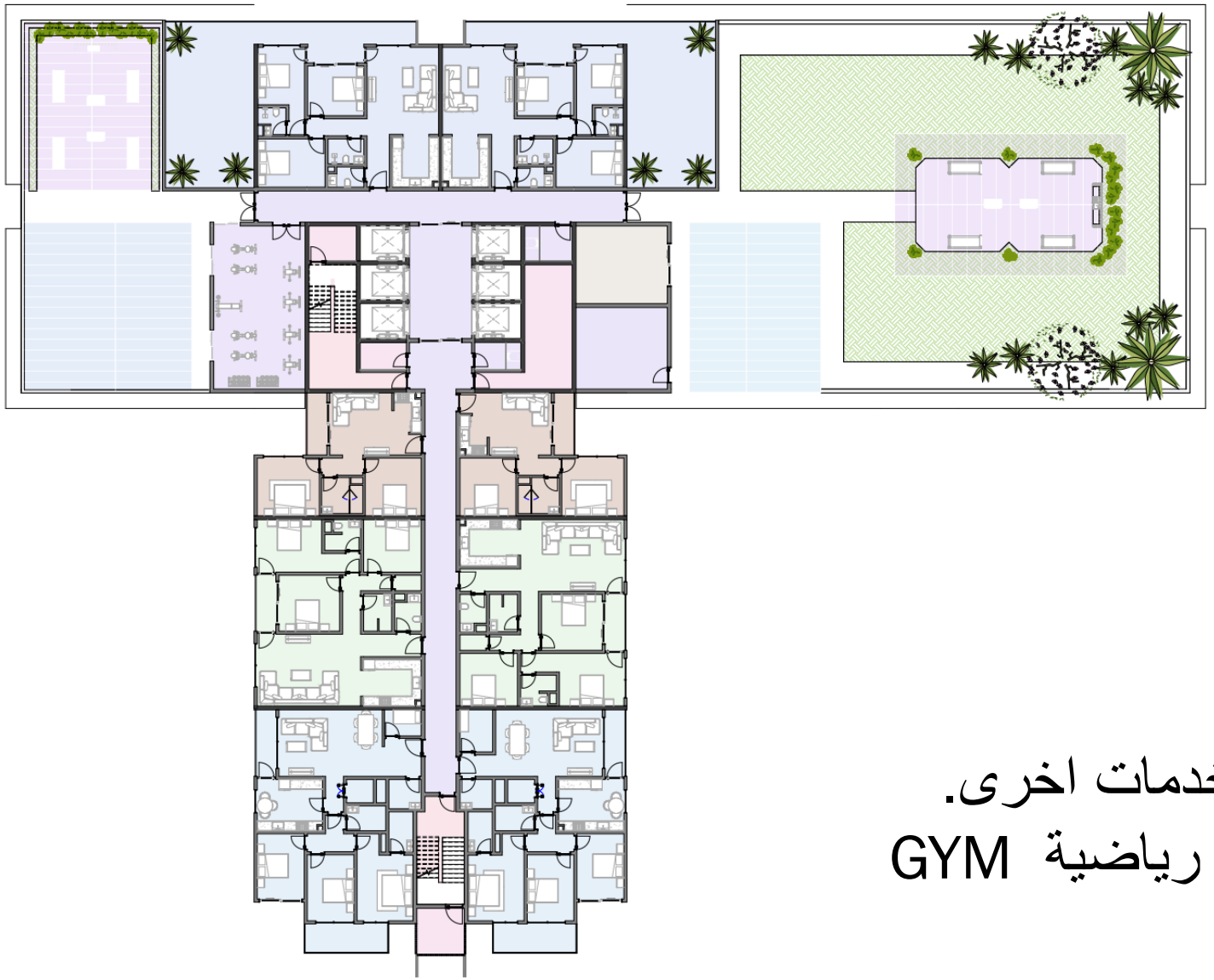
الطابق المثالي
من الطابق 14 الى 16

- يتكون الطابق من 16 شقة سكنية.
- الجزء الاول يحتوي على 11 شقة
- الجزء الثاني يحتوي على 5 شقق
- مرمى نفايات مخصص لكل جزء
- 6 مصاعد
- 4 سلالم للهروب (طوارئ) بواقع 2 لكل جزء.
- خدمات طابقية (لأجهزة التبريد)

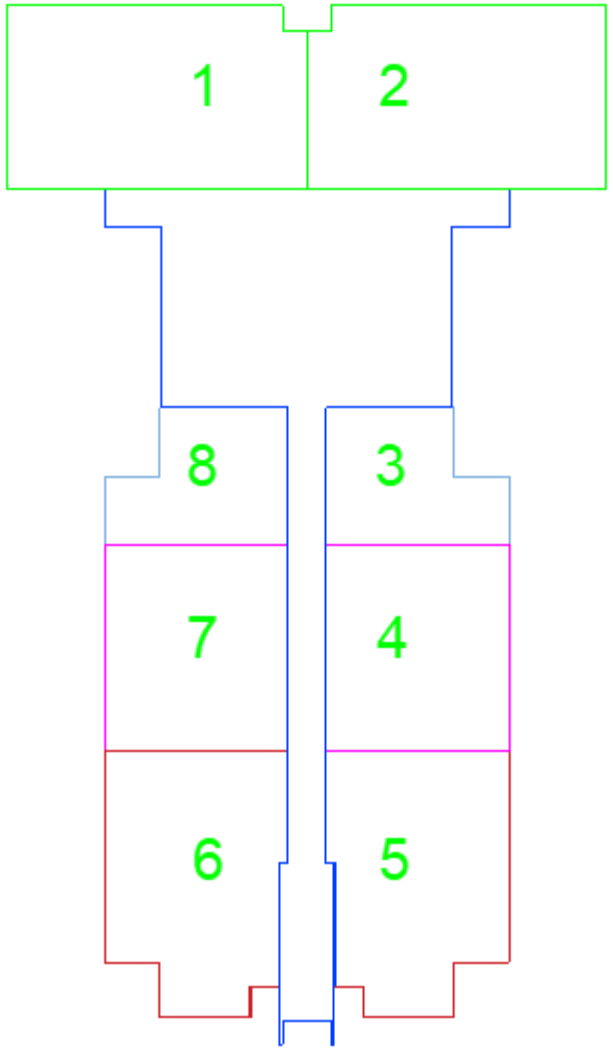


Gross Area	Service	Net Area	Apartment			Code
G = Net + Service	0.233990314	Usable	Bedrooms	Code	Notes	
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F01
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		F02
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		F03
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		F04
104.74	19.86	84.88	2 BED type 4 (1BD+MDR or office)	C-4		F05
164.12	31.12	133.00	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		F06
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F07
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F08
212.90	40.37	172.53	4 BED type 2 (4BD+MDR or office)	A-2	To be changed in design	F09
88.27	16.74	71.53	2 BED type 6 (1BD+MDR or office)	C-6		F10
92.83	17.60	75.23	2 BED type 5 (1BD+MDR or office)	C-5		F11
164.12	31.12	133.00	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		F12
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F13
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F14
257.09	48.75	208.34	4 BED type 1 (4BD+MDR or office)	A-1	To be changed in design	F15
208.03	39.45	168.58	3 BED type 3 (2BD+MDR or office)	B-3	To be changed in design	F16

الطابق 17

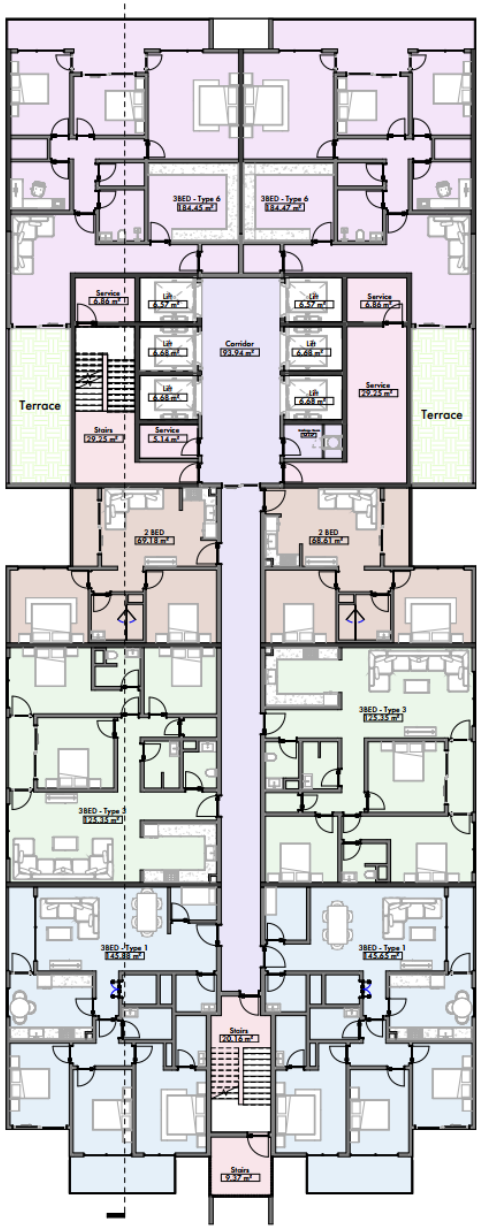


- يتكون الطابق من 8 شقة سكنية.
- مرمى نفايات مخصص لكل جزء
- 6 مصاعد
- 2 سلالم للهروب (طوارئ).
- خدمات طابقية (لأجهزة التبريد) + خدمات اخرى.
- السطح الخارجي (لاند سكيب + قاعة رياضية GYM + جلسة خارجية + اكشاك تجارية)

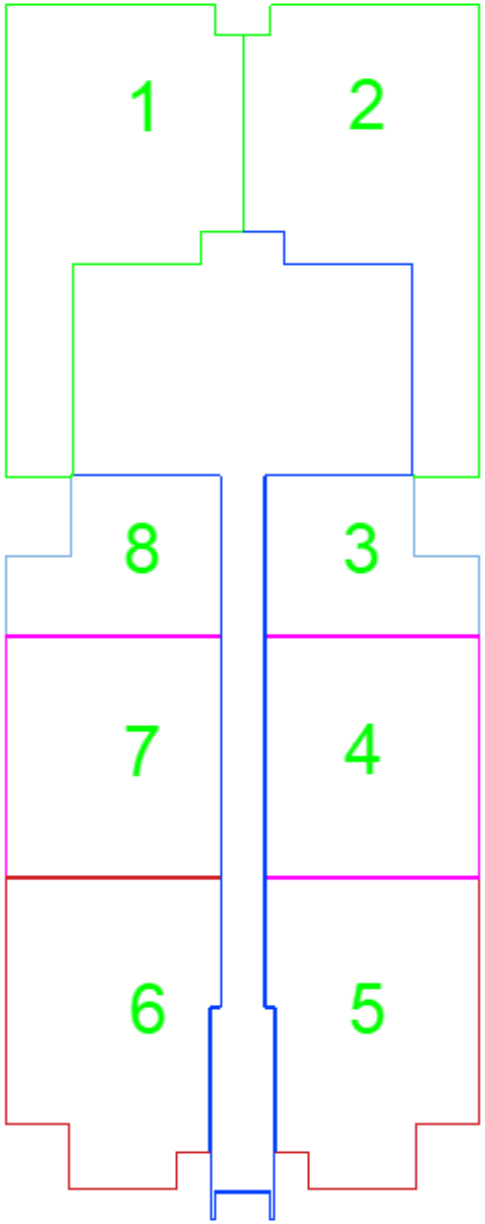


Gross Area	Service	Net Area	Apartment			Code
G = Net + Service	0.233990314	Usable	Bedrooms	Code	Notes	
236.14	44.78	191.36	3 BED type 1 (2BD+MDR or office)	B-1	To be changed in design	F01
236.14	44.78	191.36	3 BED type 1 (2BD+MDR or office)	B-1	To be changed in design	F02
92.83	17.60	75.23	2 BED type 5 (1BD+MDR or office)	C-5		F03
164.12	31.12	133.00	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		F04
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F05
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F06
164.12	31.12	133.00	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		F07
92.83	17.60	75.23	2 BED type 5 (1BD+MDR or office)	C-5		F08
1649.10	312.70	1336.40	Comertial part		Not for sale	Com

الطابق 18 الى 20

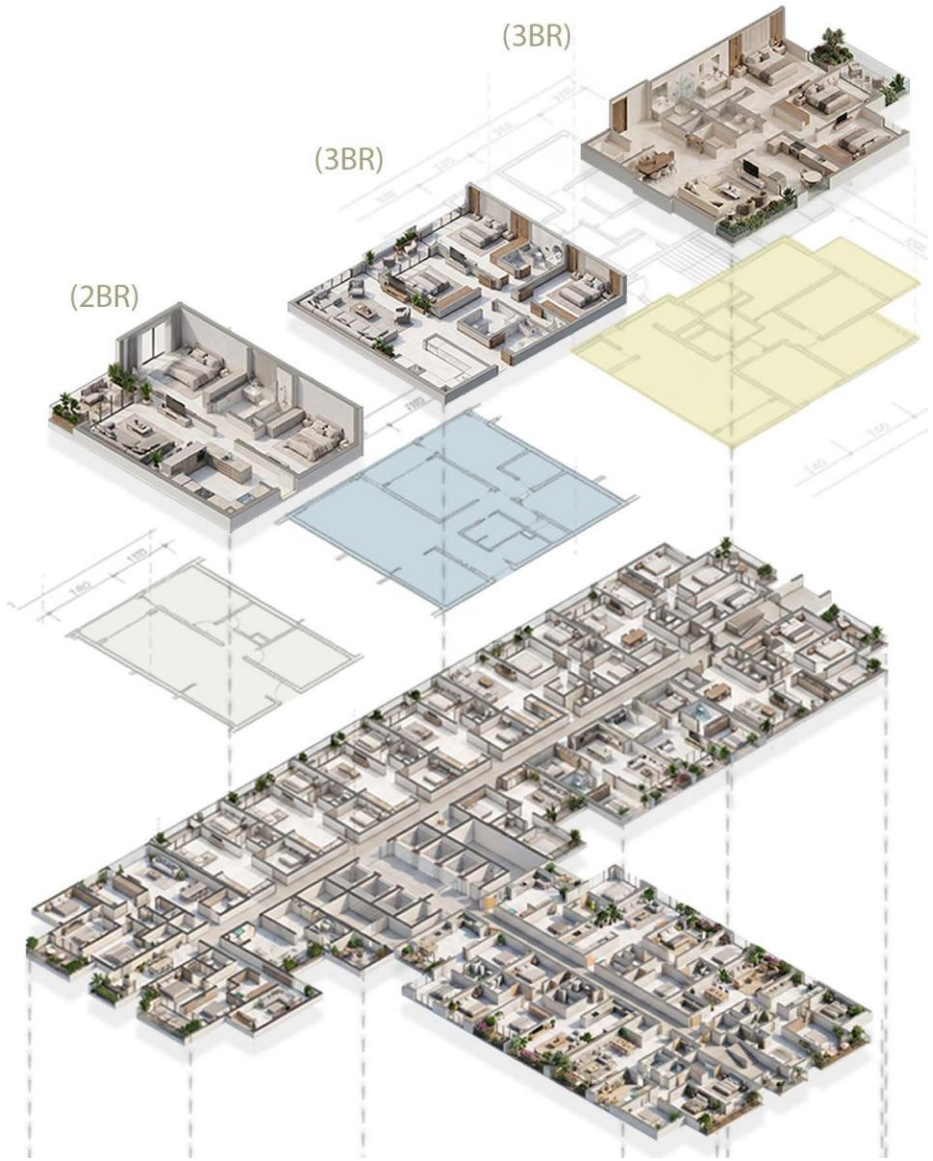


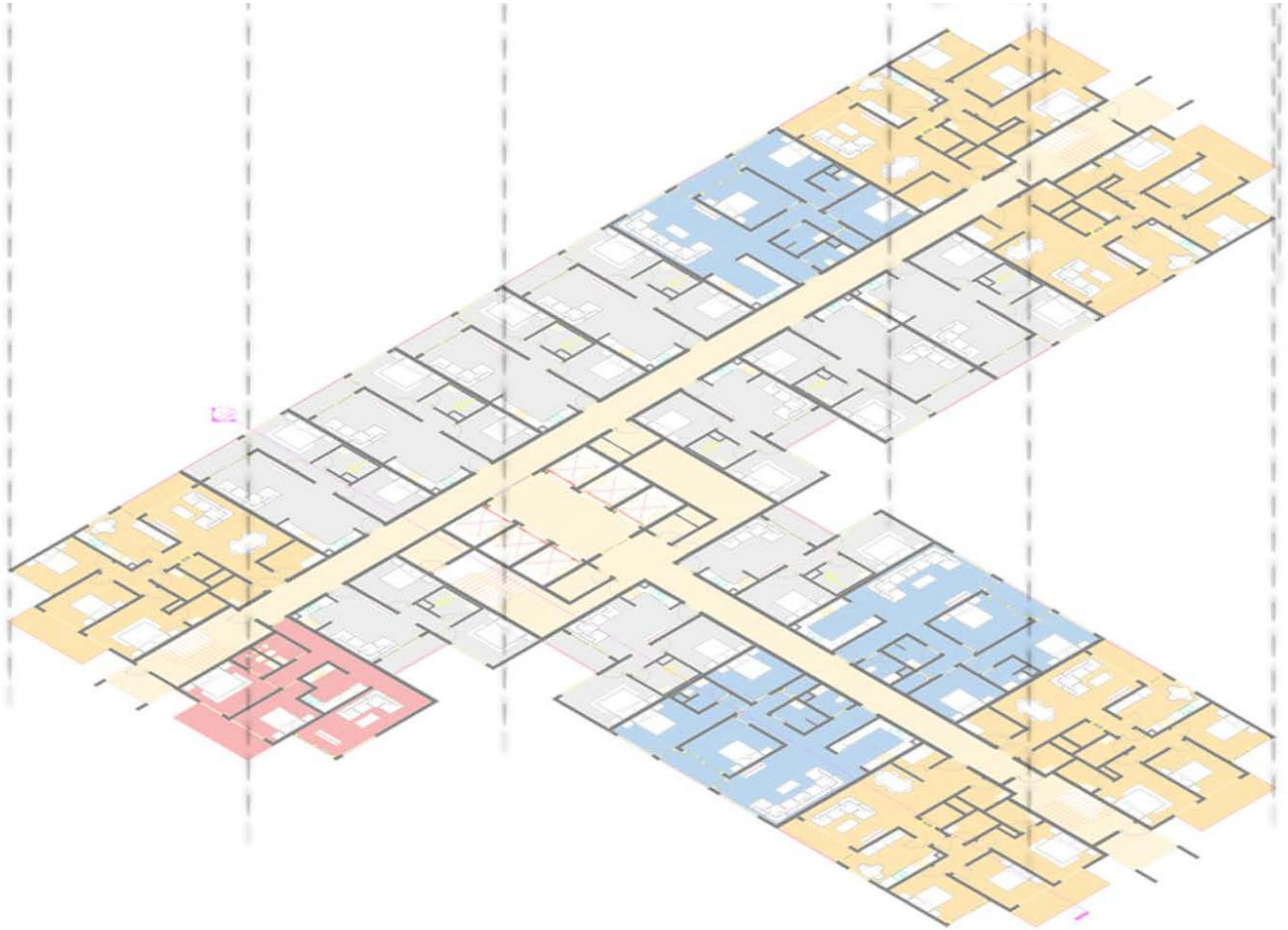
- يتكون الطابق من 8 شقة سكنية.
- مرمى نفايات مخصص لكل جزء
- 6 مصاعد
- 2 سلالم للهروب (طوارئ) .
- خدمات طابقية (لأجهزة التبريد).
- الخدمات الاخرى.

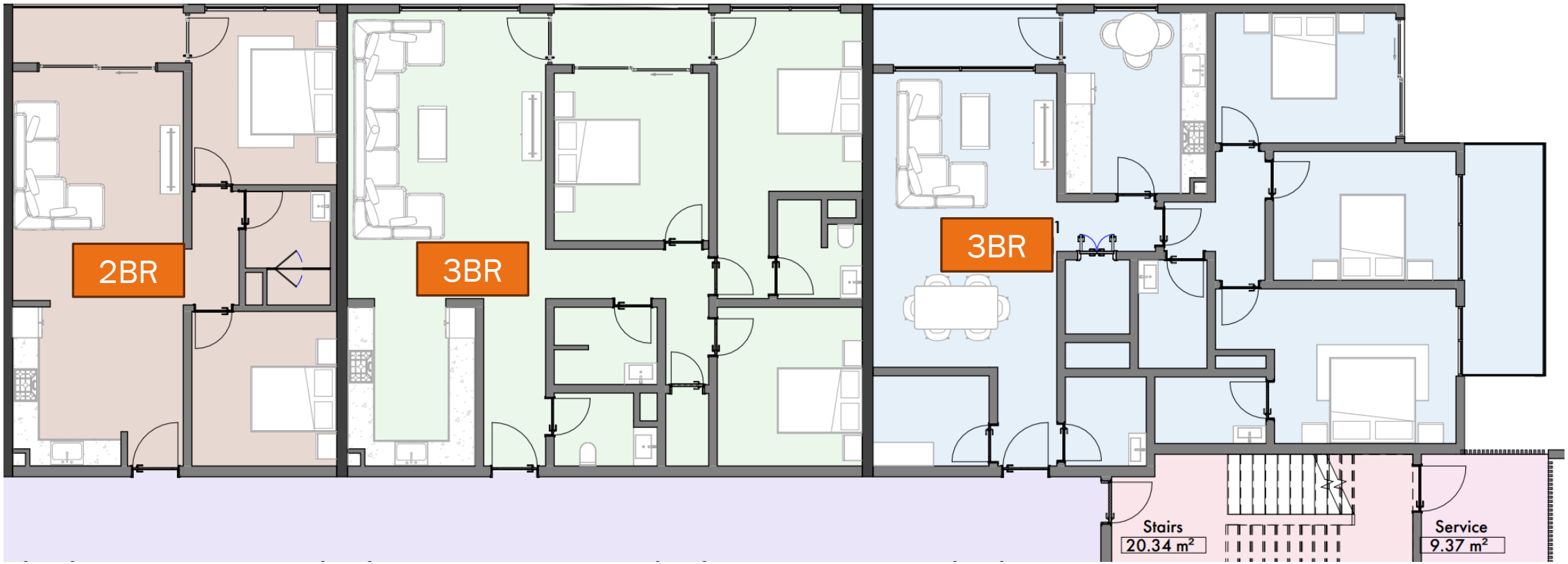


Gross Area	Service	Net Area	Apartment			Code
G = Net + Service	0.233990314	Usable	Bedrooms	Code	Notes	
232.97	44.18	188.79	3 BED type 2 (2BD+MDR or office)	B-2	To be changed in design	F01
232.97	44.18	188.79	3 BED type 1 (2BD+MDR or office)	B-2	To be changed in design	F02
92.83	17.60	75.23	2 BED type 5 (1BD+MDR or office)	C-5		F03
164.12	31.12	133.00	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		F04
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F05
188.99	35.84	153.15	3 BED +MR type 4	B-4		F06
164.12	31.12	133.00	3 BED type 5 (2BD+MDR or office)	B-5		F07
92.83	17.60	75.23	2 BED type 5 (1BD+MDR or office)	C-5		F08

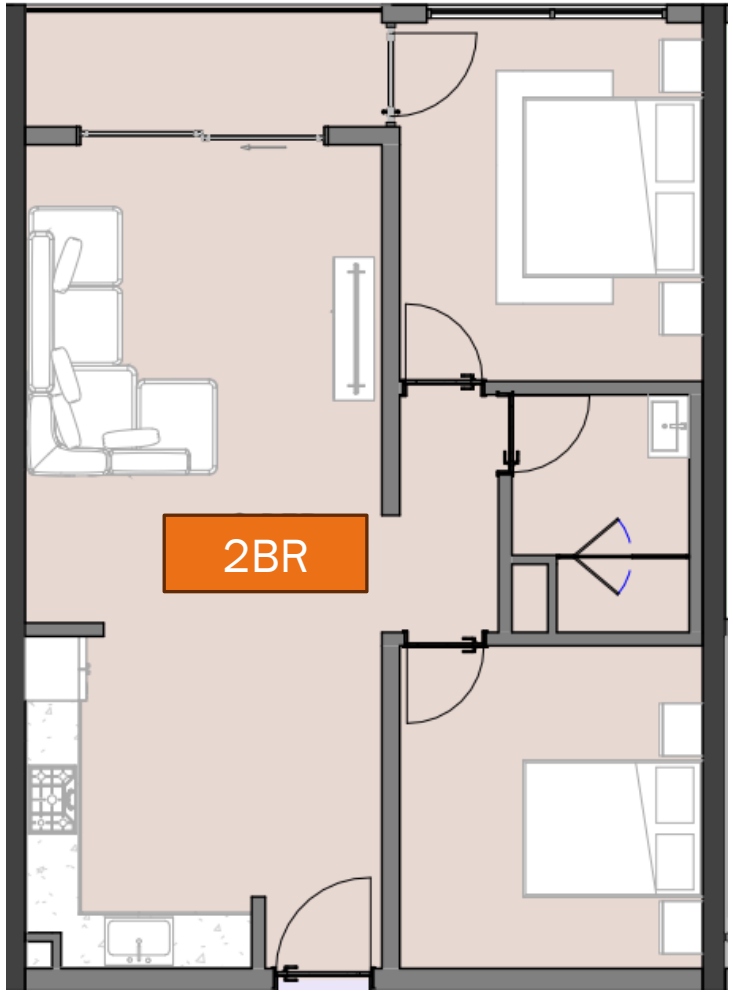
TYPICAL FLOOR LAYOUT

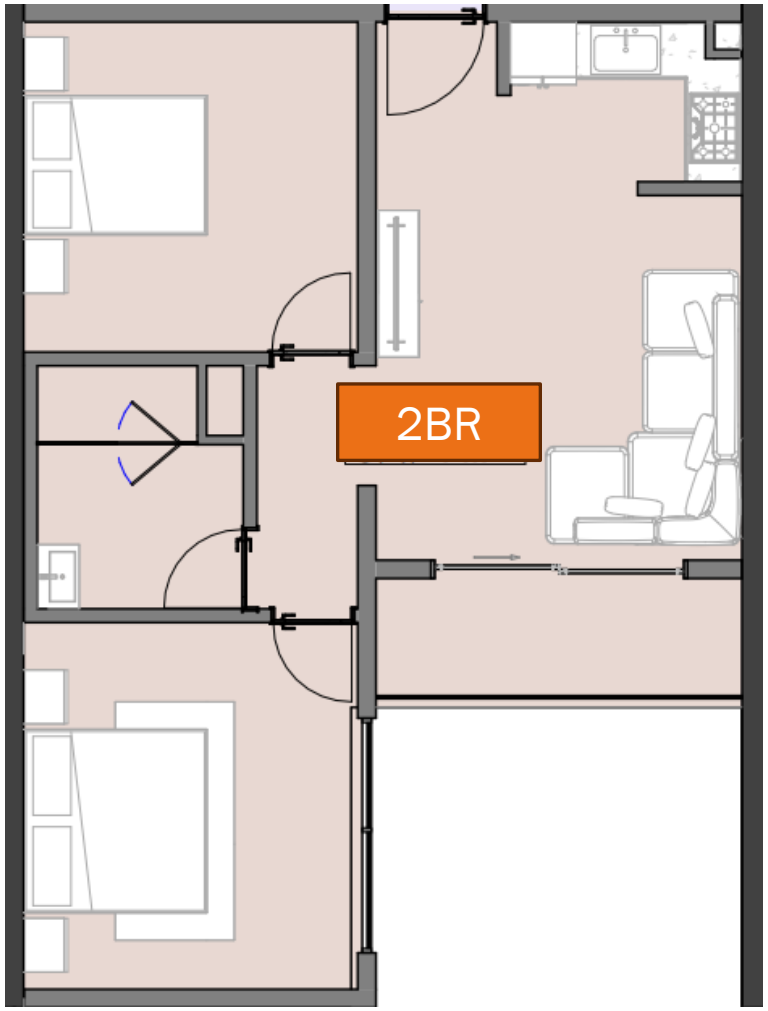


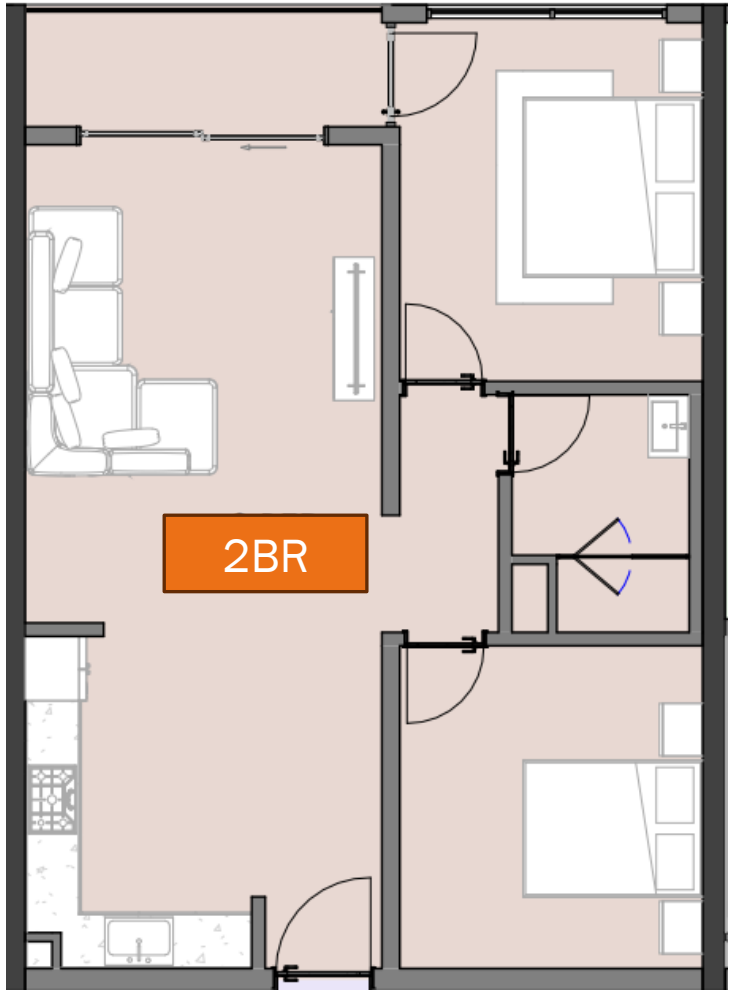


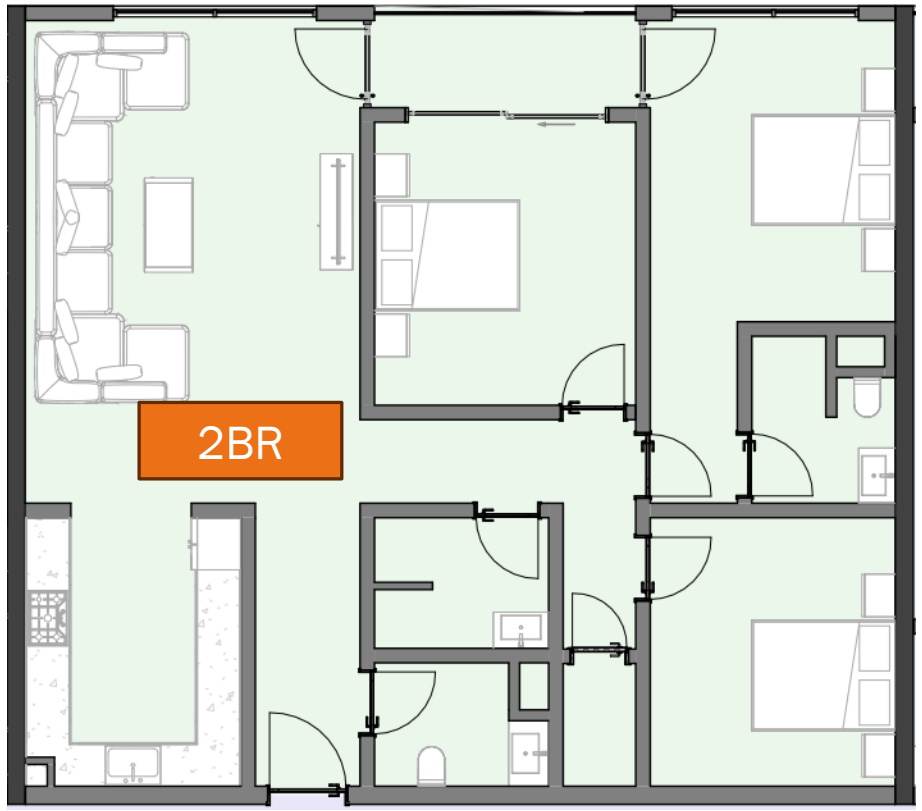

2BR
3BR
3BR
1
Stairs
20.34 m²
Service
9.37 m²




2BR

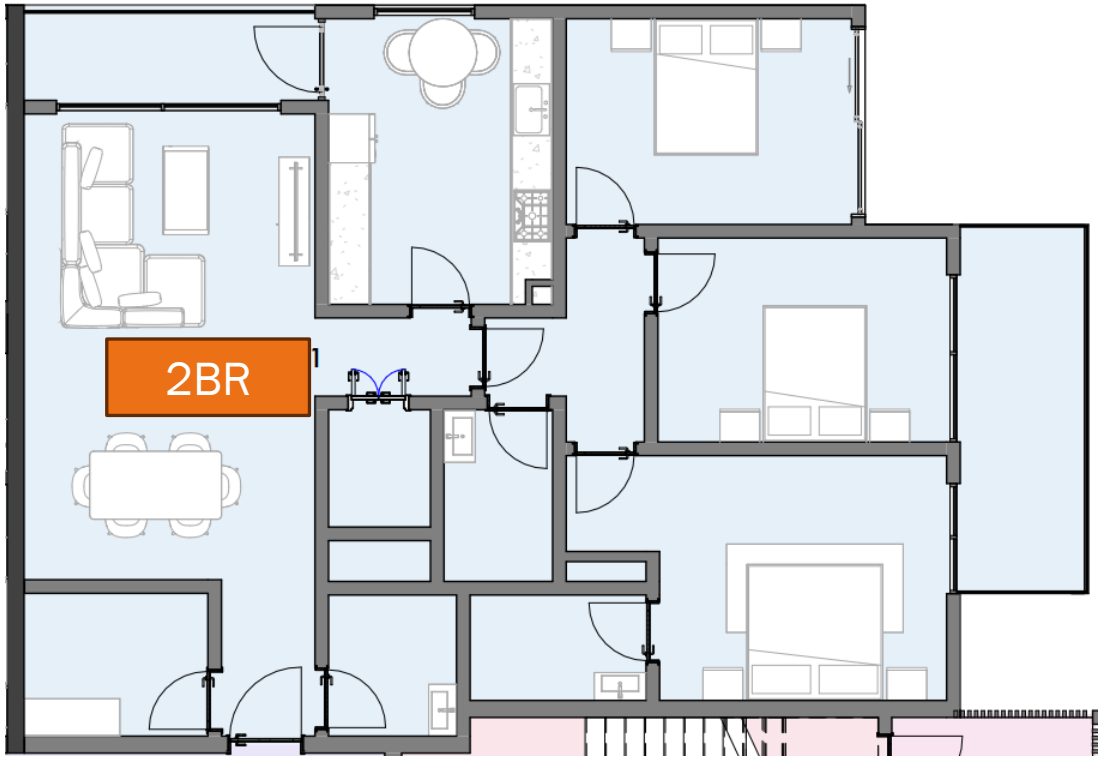

2BR


2BR


2BR






2BR
1


Service
6.86 m²
Lift
6.57 m²
Lift
6.68 m²
Lift
6.68 m²
Lift
6.57 m²
Lift
6.68 m²
Lift
6.68 m²
Garbage Room
6.86 m²
2 BED
67.74 m²
2 BED
67.74 m²
Stairs
29.25 m²
Service
5.14 m²
Garbage Room
5.14 m²
Service
29.25 m²
2 BED
69.18 m²
2 BED
68.63 m²
Corridor
94.14 m²



خيارات التمويل العقاري

دليلك الشامل لامتلاك شقتك بأفضل خطط الدفع المرنة — تصفح خيارات متعددة تناسب ميزانيتك وأهدافك الاستثمارية

إسْـنَاد
ISNAD

نظرة عامة على خطط التمويل

نقدم لك ثلاثة خيارات تمويل مصممة لتلبية احتياجات مختلفة — من المرونة في الدفع إلى الاستقرار الإيجاري وصولاً إلى أفضل الأسعار مع الدعم الذهبي.

التملك المرن

خطة مدتها 9 سنوات تمنحك مرونة الدفع الشهري والسنوي مع حجز ميسّر ليناسب ميزانيتك.

الإيجار الثابت

خطة مدتها 9 سنوات بإيجار ثابت ومضمون، مثالية لمن يبحث عن استقرار مالي طويل الأمد.

الدعم الذهبي

خطة مدتها 6 سنوات بسعر مخفّض حصري، توفر أفضل قيمة للمشتري الجاد بأقل تكلفة إجمالية.

إسناد ISNAD

المساحة الأولى

شقة 88 م² — السعر الكلي 176,000,000 د.ع

وحدة مثالية للأفراد والأزواج، تجمع بين المساحة العملية والموقع المتميز بسعر تنافسي يجعلها من أفضل الخيارات المتاحة.

كاش باك — 9 سنوات

خصم 15% على المقدمة مع كاش باك بقيمة 3,982,000 د.ع.

السعر الكلي	177,000,000 د.ع
المقدمة	26,500,000 د.ع + كاش باك 3,982,000 د.ع
القسط الشهري	1,239,000 د.ع
استلام المفتاح	26,500,000 د.ع
مدة السداد	سنوات 9

الدعم الذهبي — 6 سنوات

خصم 6.5% على السعر الكلي — ومُقدَّر قيمة أكبر مع خطة سداد أقصر.

السعر بعد الخصم	165,495,000 د.ع
المقدمة	9,929,700 د.ع
القسط الشهري	1,075,717 د.ع
الدفعة السنوية	9,929,700 د.ع
استلام المفتاح	19,859,400 د.ع
مدة السداد	سنوات 6

التملك المرن — 9 سنوات

السعر الكلي	176,000,000 د.ع
الحجز (المقدمة)	10,625,947 د.ع
القسط الشهري	672,000 د.ع
الدفعة السنوية	10,625,947 د.ع
استلام المفتاح	26,550,000 د.ع
مدة السداد	سنوات 9

إسْنَاد ISNAD

المساحة الثانية

شقة 92.83 م² — السعر الكلي 183,000,000 د.ع

مساحة إضافية ورحابة أكبر مع الحفاظ على سعر منافس، مما يجعلها خياراً مثالياً للعائلات الصغيرة أو المستثمر الباحث عن عائد إيجاري جيد.

كاش باك — 9 سنوات

خصم 15% على المقدمة مع كاش باك بقيمة 4,117,500 د.ع

السعر الكلي	183,000,000 د.ع
المقدمة	27,500,000 د.ع + كاش باك 4,117,500 د.ع
القسط الشهري	1,281,000 د.ع
استلام المفتاح	27,500,000 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

الدعم الذهبي — 6 سنوات

خصم 6.5% على السعر الكلي

السعر بعد الخصم	171,288,500 د.ع
المقدمة	10,277,000 د.ع
القسط الشهري	1,113,000 د.ع
الدفعة السنوية	10,277,000 د.ع
استلام المفتاح	20,554,000 د.ع
مدة السداد	6 سنوات

التملك المرن — 9 سنوات

السعر الكلي	183,000,000 د.ع
الحجز (المقدمة)	10,992,000 د.ع
القسط الشهري	696,000 د.ع
الدفعة السنوية	10,992,000 د.ع
استلام المفتاح	27,479,000 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

إسناد ISNAD

المساحة الثالثة

شقة 104.7 م² — السعر الكلي 210,152,000 د.ع

مساحة واسعة تمنح العائلة الراحة والخصوصية اللازمتين. تصميم عصري وتشطيبات عالية الجودة تجعلهذه الوحدة استثماراً طويل الأمد بامتياز.

كاش باك — 9 سنوات

خصم 15% على المقدمة مع كاش باك بقيمة 4,728,000 د.ع

السعر الكلي	183,000,000 د.ع
المقدمة	31,500,000 د.ع + كاش باك 4,728,000 د.ع
القسط الشهري	1,471,000 د.ع
استلام المفتاح	31,500,000 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

الدعم الذهبي — 6 سنوات

خصم 6.5% على السعر الكلي

السعر بعد الخصم	196,492,000 د.ع
المقدمة	11,790,000 د.ع
القسط الشهري	1,277,000 د.ع
الدفعة السنوية	11,790,000 د.ع
استلام المفتاح	23,579,000 د.ع
مدة السداد	6 سنوات

التملك المرن — 9 سنوات

السعر الكلي	210,152,000 د.ع
الحجز (المقدمة)	12,609,000 د.ع
القسط الشهري	798,500 د.ع
الدفعة السنوية	12,609,000 د.ع
استلام المفتاح	31,500,000 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

إسْنَاد ISNAD

المساحة الرابعة

شقة : 119 م² - السعر الكلي 244,200,000 د.ع

كاش باك — 9 سنوات

خصم 15% على المقدمة مع كاش باك بقيمة 5,494,500 د.ع

السعر الكلي	244,200,000 د.ع
المقدمة	36,630,000 د.ع + كاش باك 5,494,500 د.ع
القسط الشهري	1,790,000 د.ع
استلام المفتاح	36,630,000 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

الدعم الذهبي — 6 سنوات

خصم 6.5% على السعر الكلي

السعر بعد الخصم	228,327,000 د.ع
المقدمة	13,700,000 د.ع
القسط الشهري	1,484,000 د.ع
الدفعة السنوية	13,700,000 د.ع
استلام المفتاح	27,400,000 د.ع
مدة السداد	6 سنوات

التملك المرن — 9 سنوات

السعر الكلي	244,200,000 د.ع
الحجز (المقدمة)	14,652,000 د.ع
القسط الشهري	928,500 د.ع
الدفعة السنوية	14,652,000 د.ع
استلام المفتاح	36,630,000 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

إسناد ISNAD

المساحة الخامسة

شقة 164م² — السعر الكلي 325,227,500 د.ع

وحدة فاخرة بمساحة استثنائية تمنح أسلوب حياة راقياً .مثالية للعائلات التي تقدر المساحة والخصوصية مع إمكانية تحقيق عائد استثماري ممتاز.

كاش باك — 9 سنوات

خصم 15% على المقدمة مع كاش باك بقيمة 7,317,500 د.ع

السعر الكلي	325,227,500 د.ع
المقدمة	48,784,000 د.ع + كاش باك 7,317,500 د.ع
القسط الشهري	2,276,500 د.ع
استلام المفتاح	48,784,000 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

الدعم الذهبي — 6 سنوات

خصم 6.5% على السعر الكلي

السعر بعد الخصم	304,087,000 د.ع
المقدمة	18,245,000 د.ع
القسط الشهري	1,976,000 د.ع
الدفعة السنوية	18,245,000 د.ع
استلام المفتاح	36,490,000 د.ع
مدة السداد	6 سنوات

التملك المرن — 9 سنوات

السعر الكلي	325,227,500 د.ع
الحجز (المقدمة)	19,514,000 د.ع
القسط الشهري	1,236,000 د.ع
الدفعة السنوية	19,514,000 د.ع
استلام المفتاح	48,784,000 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

إسْنَاد ISNAD

المساحة السادسة

شقة 188م² — السعر الكلي 374,191,000 د.ع

تحفة معمارية بمساحة استثنائية تناسب العائلات الكبيرة والذوق الرفيع. أكبرالوحدات المتاحة وأكثرها تميزاً ،معتوفير ذهبي يصل إلى 24,322,500 د.ع عبر خطة الدعم الذهبي.

كاش باك — 9 سنوات

خصم 15% على المقدمة مع كاش باك بقيمة 8,419,000 د.ع

السعر الكلي	374,191,000 د.ع
المقدمة	56,128,500 د.ع + كاش باك 8,419,000 د.ع
القسط الشهري	2,619,000 د.ع
استلام المفتاح	56,128,000 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

الدعم الذهبي — 6 سنوات

خصم 6.5% على السعر الكلي

السعر بعد الخصم	349,868,500 د.ع
المقدمة	21,000,000 د.ع
القسط الشهري	2,274,000 د.ع
الدفعة السنوية	21,000,000 د.ع
استلام المفتاح	41,984,000 د.ع
مدة السداد	6 سنوات

التملك المرن — 9 سنوات

السعر الكلي	374,191,000 د.ع
الحجز (المقدمة)	22,451,000 د.ع
القسط الشهري	1,422,000 د.ع
الدفعة السنوية	22,451,000 د.ع
استلام المفتاح	56,128,500 د.ع
مدة السداد	9 سنوات

إسْـنَاد
ISNAD

ابدأ رحلتك نحو امتلاك شقتك اليوم

لاتدع الفرصة تمر—الوحدات محدودة والأسعار حصرية. تواصلمعنا الآن لحجز استشارتك المجانية واختيار الخطة التي تناسبك.



تواصل معنا 6303

فريق مستشارينا متاح لمساعدتك في اختيار الوحدة والخطة المناسبة لميزانيتك.