BURJ AL WARITH
برج الوارث

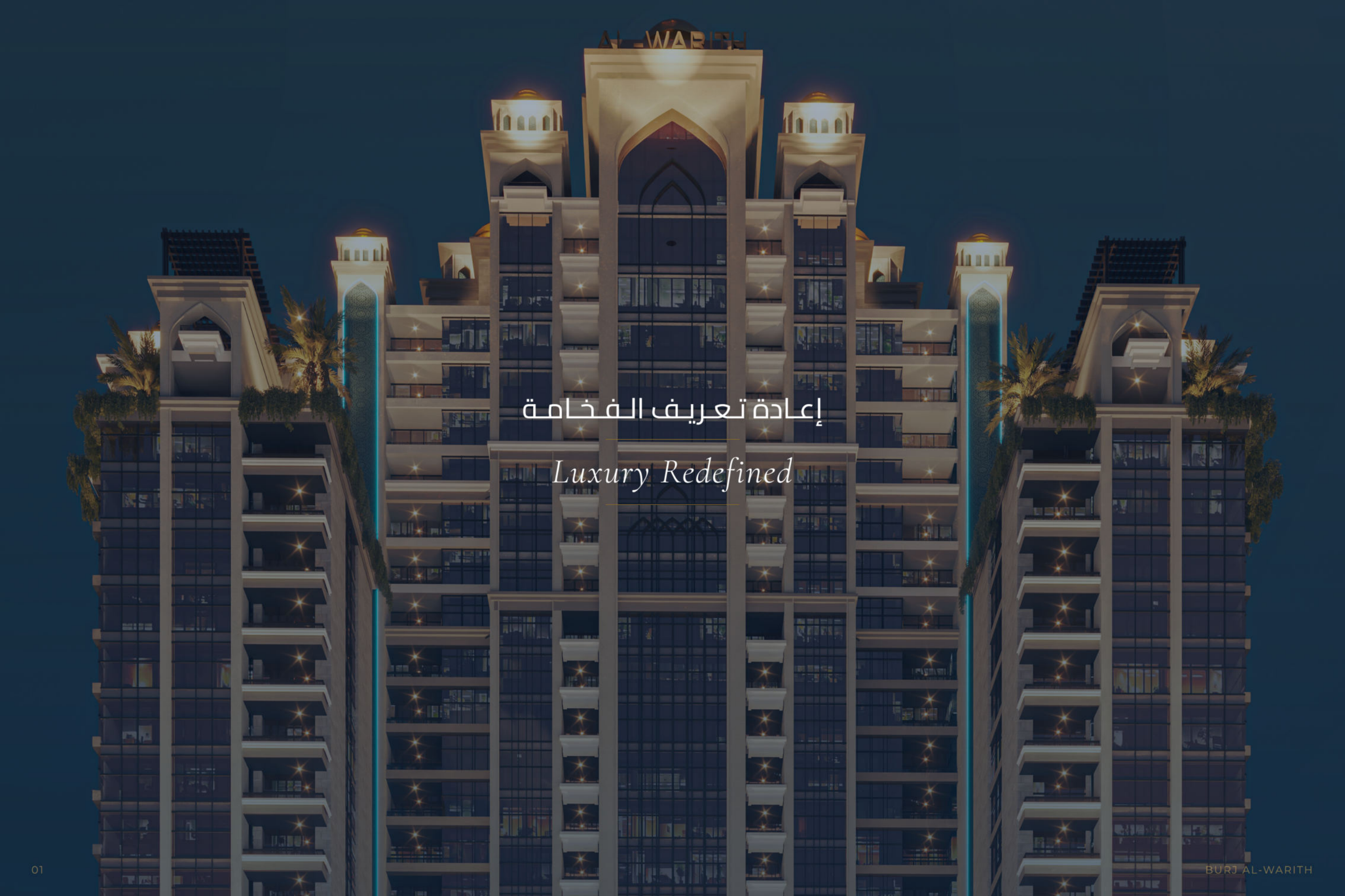
KARBALA, IRAQ / كربلاء، العراق

فخامة معمارية

في قلب كربلاء

ARCHITECTURAL LUXURY IN THE HEART OF KARBALA

MARFAA AL KHAIR DEVELOPERS
مرفأ الخير للتطوير والعقارات
KARBALA · IRAQ · 2025



إعادة تعريف الفخامة

Luxury Redefined

INVESTOR & DESIGNER

مرفأ الخير

مرفأ الخير للتطوير والعقارات هي إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري الفاخر في العراق، تسعى إلى تقديم وجهات استثنائية سكنية وتجارية ومتعددة الاستخدامات تُعيد تشكيل مفهوم الحياة الحضرية المعاصرة. تجمع فلسفة التصميم لديها بين المعايير الدولية والهوية المحلية، لتُنتج مشاريع تُرسّخ التميز المعماري والقيمة طويلة الأمد.

تمتلك الشركة خبرة متكاملة تشمل التطوير والإنشاء والهندسة والبنية التحتية وإدارة العقارات، مما يُمكّنها من تقديم حلول عقارية شاملة. كل مشروع تُنشئه مرفأ الخير هو مجتمع حي تتلاقى فيه الابتكار والاستدامة والجودة، ليُسهم في مسيرة التطور الحضري والنمو الاقتصادي في العراق.

مكتب أوبتيمال الهندسي

بصفته الشريك المسؤول عن التصميم والاستشارات للمشروع، يُعد مكتب أوبتيمال الهندسي مكتبًا متعدد التخصصات مقره في إقليم كردستان العراق. ومن مقره الرئيسي في السليمانية، مع عمليات نشطة في مختلف أنحاء الإقليم، يدمج المكتب خبراته في الهندسة المعمارية والإنشائية وأنظمة الميكانيك والكهرباء والصحة (MEP) لتقديم حلول تصميمية متكاملة وقابلة للتنفيذ.



INVESTOR & DESIGNER

Marfaa Al Khair

As investor and developer, Marfaa Al Khair brings a refined real estate vision to Burj Al-Warith: a landmark residential address shaped around long-term value, urban presence, and an elevated standard of everyday life.

Optimal Engineering Bureau

Serving as the project's design and consultancy partner, Optimal Engineering Bureau is a multidisciplinary practice based in the Kurdistan Region of Iraq. From its Sulaymaniyah headquarters, with active operations in across the region, the bureau integrates architectural, structural, and MEP engineering expertise into coordinated, buildable design solutions.



LOCATION / الموقع

Heart of Karbala, Iraq

قلب مدينة كربلاء المقدسة، العراق

Burj Al-Warith occupies a prime position in the heart of Karbala — one of Iraq's most historically and spiritually significant cities. Strategically located within walking distance of the city's most cherished landmarks, the tower offers residents an unparalleled connection to cultural life and urban convenience.

يحتل برج الوارث موقعاً مميزاً في قلب كربلاء، إحدى أهم مدن العراق تاريخياً وروحياً. وبفضل قربه من أبرز معالم المدينة، يمنح السكان اتصالاً استثنائياً بالحياة الثقافية وسهولة الوصول إلى الخدمات الحضرية.

NEARBY LANDMARKS / المعالم القريبة

مرقد الإمام الحسين (ع) Imam Hussain Holy Shrine	~ 0.8 km
مركز المدينة City Centre	~ 1.5 km
فندق رويال Royal Hotel	~ 0.5 km



AERIAL VIEW — KARBALA / مشهد جوي — كربلاء

عن المشروع / ABOUT THE PROJECT

Burj Al-Warith

Rising above the sacred city of Karbala, Burj Al-Warith redefines luxury living in one of Iraq's most spiritually significant urban centres. Designed to complement the city's rich architectural heritage while embracing contemporary excellence, this 27-floor mixed-use tower presents 170 meticulously crafted residential units alongside premium commercial and hospitality facilities.

يرتفع برج الوارث فوق مدينة كربلاء المقدسة ليعيد تعريف مفهوم السكن الفاخر في واحدة من أهم المراكز الحضرية والروحية في العراق. صُمم البرج المكوّن من 27 طابقاً ليحترم الإرث المعماري للمدينة ويواكب التميز المعاصر، ويضم 170 وحدة سكنية مصممة بعناية إلى جانب مرافق تجارية وضيافة راقية.

Project Type	Mixed-Use High-Rise
Total Floors	27 Floors
Residential Units	170 Units
Site Area	3,334 m²
Ground Floor Area	2,540 m²

FLOOR DISTRIBUTION / توزيع الطوابق

Basement	Services & Infrastructure
Ground Floor	Commercial + Main Lobby
Floors 2 – 5	Car Park (3 Levels)
Floor 6	Restaurant · Café · Prayer Hall
Floors 7 – 27	170 Residential Units

EXTERIOR PRESENCE

A Landmark Address in Daylight

From street level, Burj Al-Warith presents a calm vertical silhouette: warm architectural detail, generous glazing, and a civic presence shaped for Karbala.

STREET-LEVEL VIEW - DAYTIME
BURJ AL-WARITH

فكرة التصميم / DESIGN CONCEPT

Architecture Rooted in Heritage

يستلهم برج الوارث روحه من معجم العمارة الإسلامية الخالدة — القوس الشاهق، والشبكة المتشابكة، والمنحنى المتناغم. تُعاد صياغة هذه العناصر في معطف عصري، لتتجلّى في ملامح الشرفات المتدفقة وحجب الواجهة المتعددة الطبقات والمواد ذات الدفء اللوني التي تستحضر روعة الحرفية العراقية التقليدية.

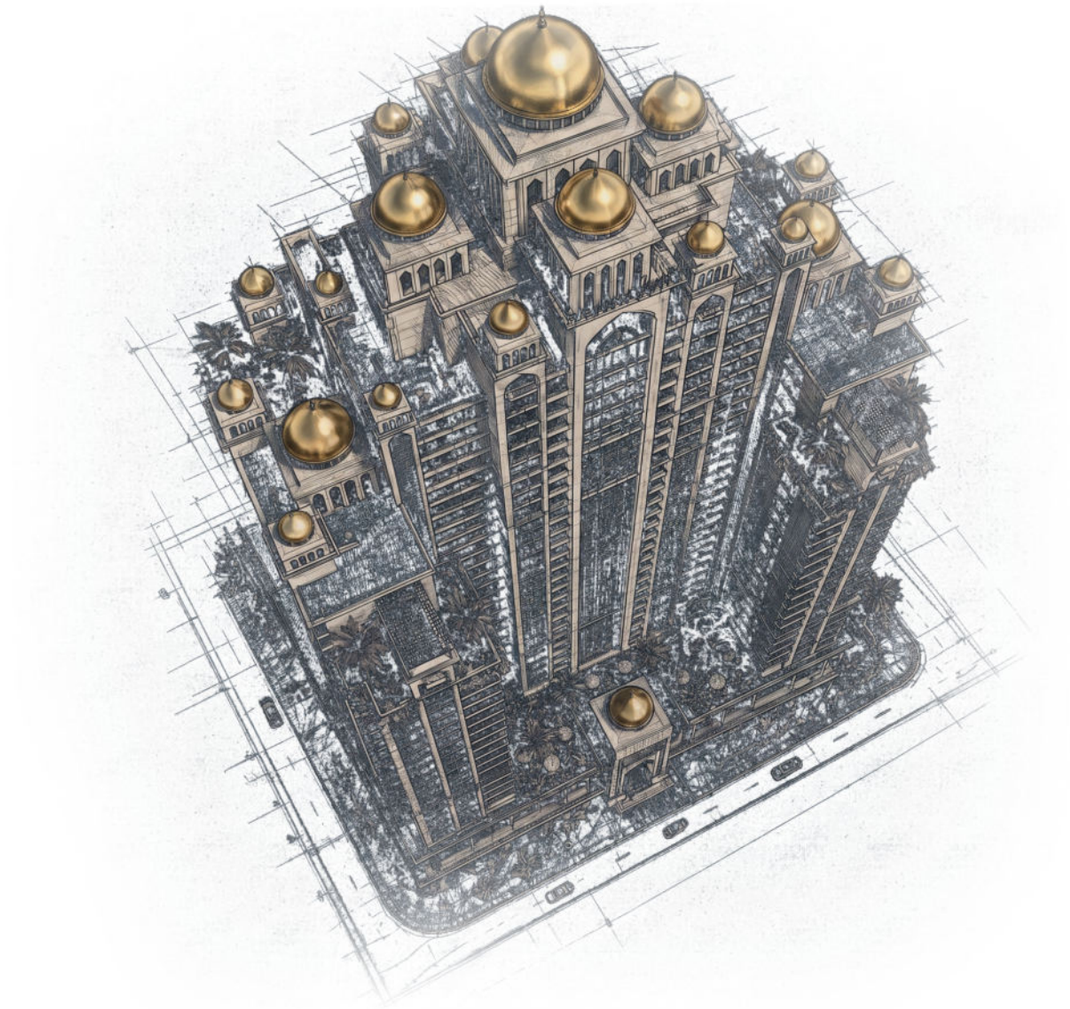
The architectural language of Burj Al-Warith draws from the timeless vocabulary of Islamic architecture — the soaring arch, the intricate lattice, the harmonious curve. These elements are reinterpreted through a contemporary lens, manifesting as sweeping balcony profiles, layered façade screens, and warm-toned materials that recall the grandeur of traditional Iraqi craftsmanship.



MAIN ENTRANCE — DAYTIME / المدخل الرئيسي — نهاراً
BURJ AL-WARITH

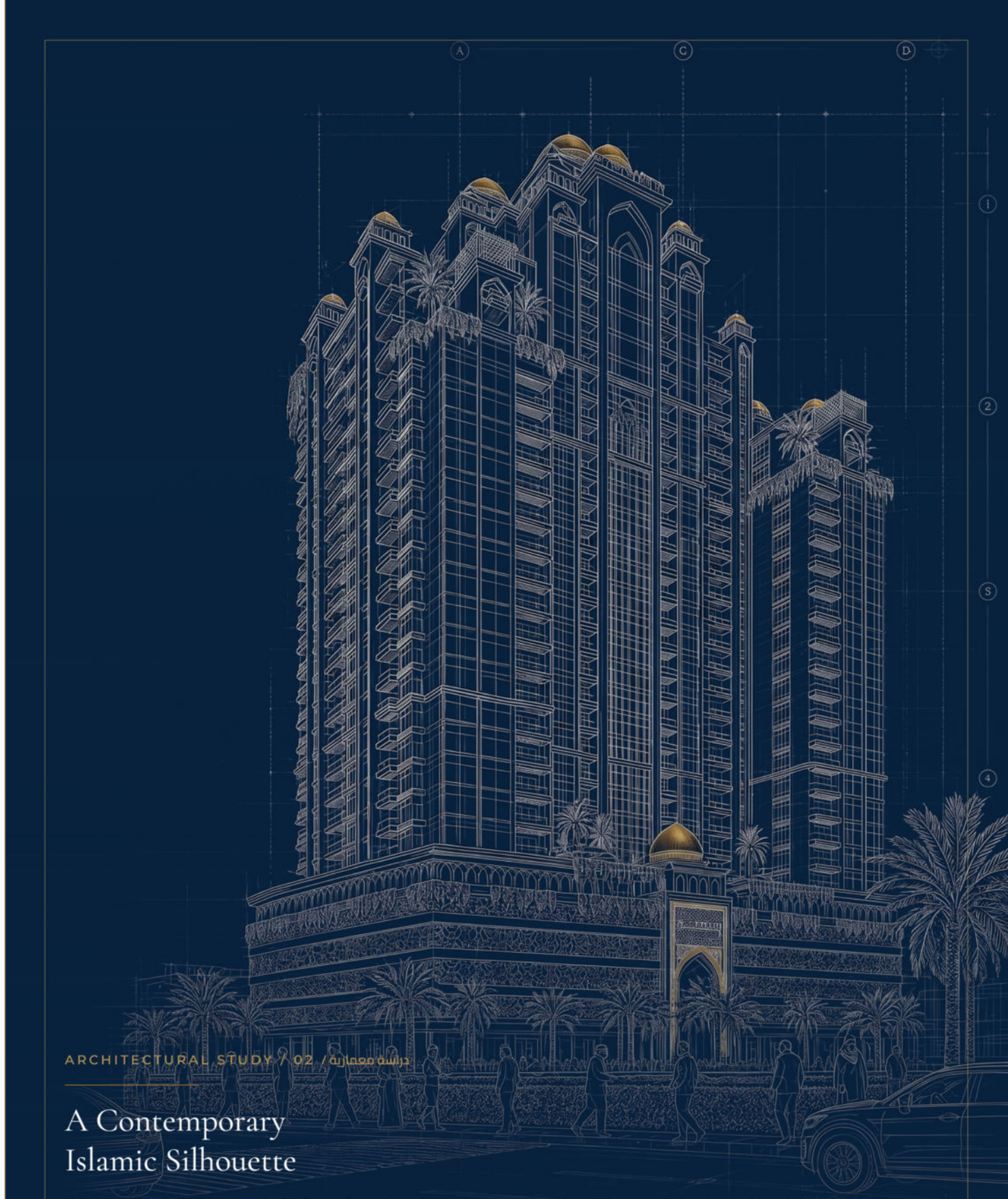
ARCHITECTURAL STUDY / 01 / دراسة معمارية

A Landmark in the Round



An elevated study reveals the composition as a complete urban object: a vertical centre of gravity, layered podium gardens, and a crown articulated by a family of gold domes.

تكشف الدراسة العلوية التكوين كمعلم حضري متكامل: مركز بصري رأسي، وحدائق متدرجة فوق المنصة، وتاج معماري تميزه مجموعة من القباب الذهبية.



ARCHITECTURAL STUDY / 02 / دراسة معمارية

A Contemporary Islamic Silhouette

At street level, the tower reads through arches, terraces, and a measured progression from the civic base to the illuminated crown.

على مستوى الشارع، يتجلى البرج عبر الأقواس والشرفات والتدرج المتوازن من القاعدة الحضرية إلى التاج المضيء.


BURJ AL WARITH
ENTRANCE
مدخل
ORTHOGRAPHIC TOP VIEW
مدخل
ENTRANCE



AERIAL ENTRANCE - NIGHT



ENTRANCE CLOSE — NIGHT / المدخل عن قرب — ليلاً

RESIDENTIAL LIFE

Everyday Comfort, Quietly Elevated

From morning routines to evening gatherings, Burj Al-Warith balances privacy, hospitality, and the ease of a fully serviced home.



RECEPTION LOBBY - OVERVIEW

GRAND RECEPTION LOBBY



ELEVATOR - DAYTIME

RECEPTION - DETAIL

ELEVATOR - NIGHT

Nine Types of Refined Living

يقدم برج الوارث تسعة أنواع من الشقق السكنية الفاخرة، صُمّمت كل منها بعناية فائقة لتلبية أرقى معايير الراحة والأناقة وتوفير مساحات معيشية استثنائية.

Burj Al-Warith offers nine refined apartment types, each carefully designed to meet elevated standards of comfort and elegance while providing exceptional living spaces.

Type	Gross Area	Net Area
Type A / أ	150.17 m²	122.17 m²
Type B / ب	104.06 m²	84.75 m²
Type C / ج	168.28 m²	137.06 m²
Type D	112.96 m²	92.00 m²
Type E	166.99 m²	136.00 m²
Type F	158.95 m²	129.46 m²
Type G	165.51 m²	134.80 m²
Type H	422.34 m²	343.98 m²
Type I	302.78 m²	241.56 m²

MATERIAL PALETTE / لوحة المواد

Marble Gold Steel Cream



LIVING ROOM — INTERIOR / غرفة المعيشة

Gold Frame Arabic Calligraphy Art



Textured Wallpaper

Luxury Curtain Fabric

Walnut Wood Veneer

Bronze/Gold Metal

Bronze/Gold Metal

Cashmere Off-White Fabric

Beige Cotton Velevt

Walnut Wood Veneer

Beige Marble Flooring

Brown Tinted Glass



RESIDENTIAL LIFE

A Home That Welcomes Every Generation

Warm shared spaces, refined finishes, and generous natural light create a residential address shaped for family life in Karbala.



LIVING & DINING AREA

OPEN KITCHEN



LIVING ROOM DETAIL

INTERIOR DETAIL

Materials That Feel Calm and Considered

Layered finishes, soft lighting, and carefully framed details give the living spaces a composed sense of warmth without losing everyday practicality.

MASTER BEDROOM SUITE

FLOOR PLAN / المخطط

Type A / النوع أ



APARTMENT SCHEDULE / جدول الشقة

150.17 GROSS m² / إجمالي	122.17 NET m² / صافي

SPACES / الفراغات

01	Master Bedroom / غرفة النوم الرئيسية
02	Bathroom 1 / الحمام الأول
03	Bedroom / غرفة النوم
04	Laundry / غرفة الغسيل
05	Bathroom 2 / الحمام الثاني
06	Corridor / الممر
07	Balcony / الشرفة
08	Double Bedroom / غرفة النوم المزدوجة
09	Living & Dining / المعيشة والطعام
10	Kitchen / المطبخ
11	Foyer / المدخل

MASTER BEDROOM

FLOOR PLAN / المخطط

Type B / النوع ب



APARTMENT SCHEDULE / جدول الشقة

104.06	84.75
GROSS m² / إجمالي	NET m² / صافي

SPACES / الفراغات

01	Living & Dining / المعيشة والطعام
02	Kitchen / المطبخ
03	Foyer / المدخل
04	Powder Room / دورة المياه
05	Bathroom / الحمام
06	Master Bedroom / غرفة النوم الرئيسية
07	Balcony / الشرفة

TYPE B



LIVING AREA

PRIVATE COMFORT

Hotel-Calm Finishes for Daily Rituals

Stone tones, clean lines, and refined fixtures turn the bathroom into a private, low-noise retreat within the residence.

BATHROOM SUITE
BURJ AL-WARITH

FLOOR PLAN / المخطط

Type C / النوع ج



APARTMENT SCHEDULE / جدول الشقة

168.28	137.06
GROSS m² / إجمالي	NET m² / صافي

SPACES / الفراغات

01	Kitchen / المطبخ
02	Living & Dining / المعيشة والطعام
03	Balcony / الشرفة
04	Corridor / الممر
05	Master Bedroom / غرفة النوم الرئيسية
06	Bathroom / الحمام
07	Bathroom & Laundry / الحمام والغسيل
08	Bedroom / غرفة النوم
09	Double Bedroom / غرفة النوم المزدوجة

TYPE C

TWIN BEDROOM

FINISHES & FIXTURES

Refined Details, Quietly Luxurious

Every surface is chosen to feel durable, elegant, and easy to live with - a compact moment of polish repeated across the home.

BATHROOM - DETAIL

FLOOR PLAN / المخطط

Type D



APARTMENT SCHEDULE / جدول الشقة

112.96	92.00
GROSS m² / إجمالي	NET m² / صافي

SPACES / الفراغات

01	Kitchen / المطبخ
02	Living & Dining / المعيشة والطعام
03	Foyer / المدخل
04	Bathroom & Laundry / الحمام والغسيل
05	Bathroom / الحمام
06	Mechanical Room / غرفة الخدمات الميكانيكية
07	Master Bedroom / غرفة النوم الرئيسية
08	Balcony / الشرفة

FLOOR PLAN / المخطط

Type E



APARTMENT SCHEDULE / جدول الشقة

166.99	136.00
GROSS m² / إجمالي	NET m² / صافي

SPACES / الفراغات

01	Kitchen / المطبخ
02	Bathroom & Laundry / الحمام والغسيل
03	Bedroom / غرفة النوم
04	Corridor / الممر
05	Bathroom & WC / الحمام ودورة المياه
06	Foyer / المدخل
07	Living & Dining / المعيشة والطعام
08	Double Bedroom / غرفة النوم المزدوجة
09	Master Bedroom / غرفة النوم الرئيسية
10	Balcony / الشرفة

FLOOR PLAN / المخطط

Type F



APARTMENT SCHEDULE / جدول الشقة

158.95	129.46
GROSS m² / إجمالي	NET m² / صافي

SPACES / الفراغات

01	Bedroom / غرفة النوم
02	Double Bedroom / غرفة النوم المزدوجة
03	Master Bedroom / غرفة النوم الرئيسية
04	Corridor / الممر
05	Bathroom / الحمام
06	Bathroom & Laundry / الحمام والغسيل
07	Living & Dining / المعيشة والطعام
08	Balcony / الشرفة
09	Kitchen / المطبخ

FLOOR PLAN / المخطط

Type G



APARTMENT SCHEDULE / جدول الشقة

165.51	134.80
GROSS m² / إجمالي	NET m² / صافي

SPACES / الفراغات

01	Living & Dining / المعيشة والطعام
02	Balcony / الشرفة
03	Double Bedroom / غرفة النوم المزدوجة
04	Bedroom 1 / غرفة النوم الأولى
05	Foyer / المدخل
06	Bathroom & WC / الحمام ودورة المياه
07	Corridor / الممر
08	Bathroom / الحمام
09	Laundry / غرفة الغسيل
10	Kitchen / المطبخ
11	Bedroom 2 / غرفة النوم الثانية

FLOOR PLAN / المخطط

Type H



APARTMENT SCHEDULE / جدول الشقة

422.34	343.98
GROSS m² / إجمالي	NET m² / صافي

SPACES / الفراغات

01	Master Bedroom / غرفة النوم الرئيسية
02	Dressing Room / غرفة الملابس
03	Foyer 1 / المدخل الأول
04	Bathroom / الحمام
05	Laundry / غرفة الغسيل
06	Corridor / الممر
07	Bathroom & WC / الحمام ودورة المياه
08	Maid's Room / غرفة الخادمة
09	Double Bedroom / غرفة النوم المزدوجة
10	Bedroom / غرفة النوم
11	Living & Dining / المعيشة والطعام
12	Balcony 1 / الشرفة الأولى
13	Balcony 2 / الشرفة الثانية
14	Kitchen / المطبخ
15	Foyer 2 / المدخل الثاني
16	Vanity / المغسلة
17	WC / دورة المياه
18	Mechanical Room / غرفة الخدمات الميكانيكية

Type I



APARTMENT SCHEDULE / جدول الشقة

302.78	241.56
GROSS m² / إجمالي	NET m² / صافي

SPACES / الفراغات

01	Master Bedroom / غرفة النوم الرئيسية
02	Dressing Room / غرفة الملابس
03	Foyer 1 / المدخل الأول
04	Bathroom / الحمام
05	Laundry / غرفة الغسيل
06	Corridor / الممر
07	Bathroom & WC / الحمام ودورة المياه
08	Maid's Room / غرفة الخادمة
09	Double Bedroom / غرفة النوم المزدوجة
10	Bedroom / غرفة النوم
11	Living & Dining / المعيشة والطعام
12	Balcony 1 / الشرفة الأولى
13	Balcony 2 / الشرفة الثانية
14	Kitchen / المطبخ
15	Foyer 2 / المدخل الثاني
16	Vanity / المغسلة
17	WC / دورة المياه
18	Mechanical Room / غرفة الخدمات الميكانيكية

خدمات متكاملة

مرافق وخدمات راقية

الأمن والتشغيل

- كاميرات مراقبة
- بوابات أمنية إلكترونية
- مولدات طاقة احتياطية
- أنظمة إطفاء حريق
- شبكة غاز مركزية
- تكييف مركزي

الراحة وأسلوب الحياة

- مصاعد عالية السرعة
- لوبي استقبال فاخر
- قاعة صلاة
- مطعم وكافيه
- مساحات تجارية
- مواقف سيارات (3 طوابق)
- خدمة كونسيرج 24/7
- إدارة عقارية متخصصة
- قريب من حرم امام حسين (ع)

INTEGRATED SERVICES

Premium Facilities

SECURITY & OPERATIONS

- Electronic Security Gates
- CCTV Surveillance
- Fire Safety System
- Backup Power Generation
- Central Air Conditioning
- Central Gas Pipeline

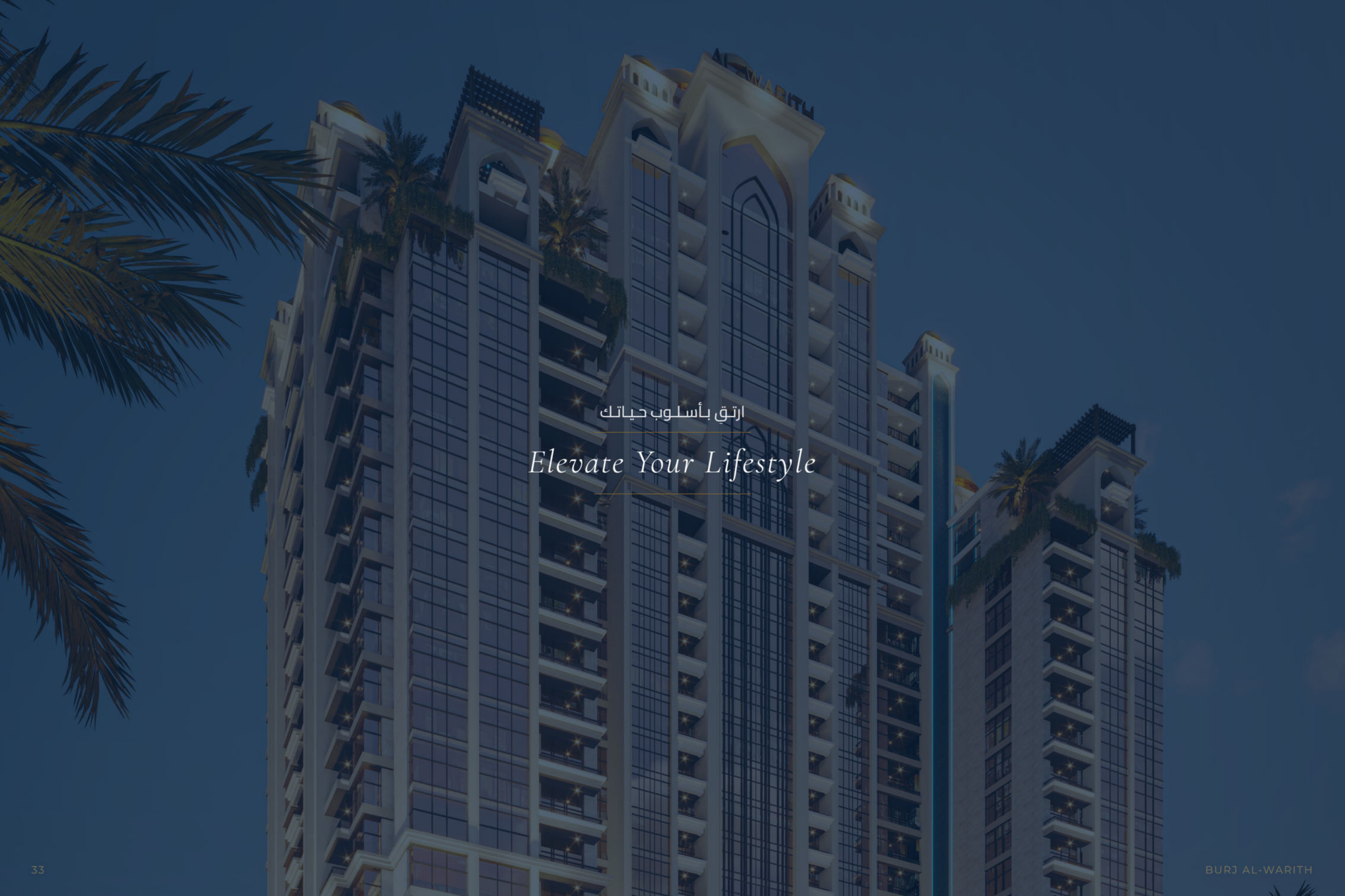
COMFORT & LIFESTYLE

- Grand Reception Lobby
- High-Speed Elevators
- Restaurant & Café (Floor 6)
- Prayer Hall (Floor 6)
- Car Park — 3 Floors
- Ground Floor Commercial
- Property Management
- 24/7 Concierge Service
- Close to Imam Hussains Shrine


PARKING
موقف سيارات
Exit
خروج
Lift Lobby
المصاعد
B1
B1
BURJ AL WARITH
برج الوارث



FITNESS & WELLNESS SUITE



ارتقِ بأسلوب حياتك

Elevate Your Lifestyle



BURJ AL-WARITH — KARBALA / برج الوارث — كربلاء

BURJ AL WARITH
برج الوارث

Marfaa Al Khair

DEVELOPERS & REAL ESTATE / للتطوير والعقارات

ADDRESS	Al-Mansour, Al-Bahja, behind Al-Muthanna Airport, Baghdad, Iraq
PHONE	+964 774 449 0444 +964 784 449 0444
EMAIL	info@marfaa-alkhair.com
WEBSITE	marfaa-alkhair.com

برج الوارث · كربلاء، العراق