

**Über den Wolken - Traumhafte Neubau  
Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Blick auf die  
Gloriette!**



**Objektnummer: 2227**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 103,23 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,78                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 410.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

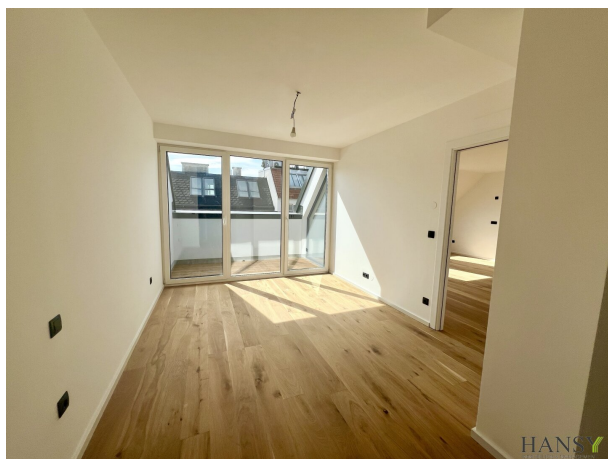
## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

**Über den Dächern Wiens! Befindet sich diese schöne Maisonette-Dachgeschosswohnung.**

Diese schöne 52 m<sup>2</sup> große Wohnung teilt sich folgendermaßen auf:

- geräumiger Eingangsbereich - von dem aus alle Zimmer zentral begehbar sind!
- **1 Master-Bedroom mit begehbaren Kleiderschrank und integriertem Badezimmer**
- **1 große Terrassen - perfekt zum Sonne tanken!**
- **großzügige Wohnküche (ca. 25 m<sup>2</sup>)**

Auf der Liegenschaft Märzstraße 136 wird ein 5-geschoßiges Gründerzeiteckwohnhaus mit schön gegliederter Fassade generalsaniert und das Dachgeschoß mit 2 zusätzlichen Geschoßen ausgebaut. Es entstehen somit im Dachgeschoß 6 hochwertige und moderne Wohnungen mit Terrassen, mit Blick auf die Gloriette.

**Fertigstellung: Februar 2025**

**Weitere Wohnungen dieser Liegenschaft:**

**Top 37 - DG - 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 25 m<sup>2</sup> Terrasse - Kaufpreis: 998.000 €**

**Top 39 - DG - 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 30 m<sup>2</sup> Terrasse - Kaufpreis: 1.015.000 €**

**Top 40 - DG - 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 12 m<sup>2</sup> Terrasse - Kaufpreis: 485.000 €**

**Top 41 - DG - 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 18 m<sup>2</sup> Terrasse - Kaufpreis: 860.000 €**

**Top 42 - DG - 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 5 m<sup>2</sup> Terrasse - Kaufpreis: 498.000 €**

**Lage:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

Die **U3-Station Hütteldorfer Straße**, die **Schnellbahn S45** und die **Straßenbahn 49** sind **ca. 250 Meter** entfernt, nur **50 Meter** sind es zur **Station Reingasse** der **Straßenbahnlinie 10**.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht länger und rufen Sie mich an!  
Ich freue mich bereits auf Ihren Anruf.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap