

# HOCHWERTIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT LICHTDURCHFLUTETEM WOHNBEREICH



**Objektnummer: 7320/331**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Bence Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

H +43 69919082356

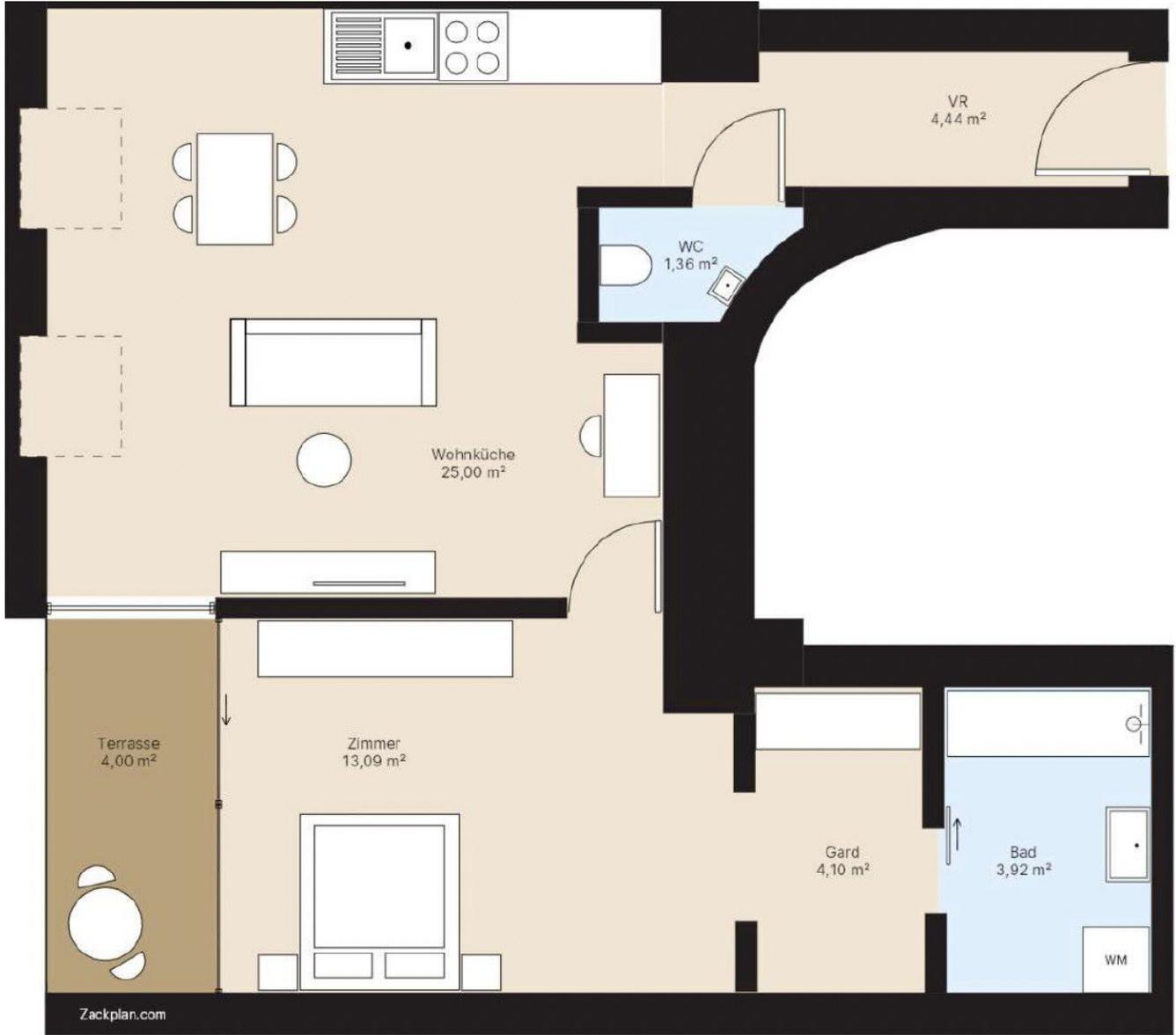
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## **Beschreibung:**

Ein Wohntraum über den Dächern Wiens

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das nicht nur durch seine exklusive Ausstattung, sondern vor allem durch seinen atemberaubenden Weitblick besticht. Diese einzigartige Dachgeschosswohnung in der Märzstraße vereint stilvolle Moderne mit historischem Charme und bietet Ihnen das Beste aus beiden Welten: ein generalsaniertes Gründerzeithaus mit prachtvoll gegliederter Fassade und ein neu errichtetes Dachgeschoss, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Erleben Sie einen unvergleichlichen Ausblick über die Dächer Wiens bis hin zur majestätischen Gloriette – ein Panorama, das Exklusivität und Erholung in perfekter Harmonie vereint.

## **Eckdaten auf einen Blick:**

- Wohnfläche: ca. 51,91 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1
- WC : 1
- Terrassen: 1 ca.4 m<sup>2</sup>

Eine Architektur, die Maßstäbe setzt

Das Gründerzeithaus wurde mit viel Liebe zum Detail aufwendig saniert, sodass der klassische Altbau-Charme erhalten bleibt, während das Dachgeschoss mit modernster Architektur ergänzt wurde. Die lichtdurchfluteten Räume, großzügige Fensterfronten und hochwertige Materialien schaffen ein elegantes, stilvolles Wohnambiente.

## **Lage:**

Perfekte Infrastruktur & erstklassige Anbindung

Die exklusive Lage in Rudolfsheim-Fünfhaus bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahn U3 Hütteldorfer Straße
- Schnellbahn S45 in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinien 49 und 10 fußläufig erreichbar

- **Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:**

- Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte wenige Gehminuten entfernt
- Vielfältige Gastronomieangebote und charmante Cafés in der Umgebung

- **Familienfreundliche Umgebung:**

- Zahlreiche Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe
- Ärzte, Apotheken und diverse Freizeiteinrichtungen gut erreichbar

**Kosten:**

- **Kaufpreis:** €399.000,00
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Bence Bueer unter 0699 190 823 56 oder unter [bence.bueer@wisionhome.at](mailto:bence.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

**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