

**Über den Wolken - Provisionsfreie  
Maisonette-Dachgeschosswohnung mit 3 Terrassen und  
Blick auf die Gloriette!**



**Objektnummer: 2069**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	128,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<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.

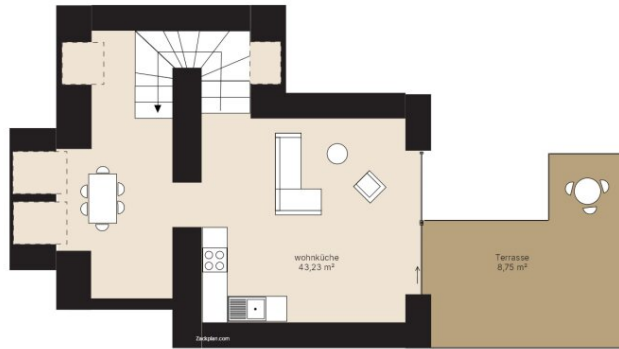




1.DG



2.DG



Zackplan.com  
Diese Visualisierung dient zur Veranschaulichung.  
Abweichungen und Irrtümer vorbehalten.

## Objektbeschreibung

**Über den Dächern Wiens! Befindet sich diese schöne Maisonette-Dachgeschosswohnung mit 3 Dachterrassen.**

Diese schöne 128 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und teilt sich folgendermaßen auf:

1. DG:

- geräumiger Eingangsbereich - von dem aus alle Zimmer zentral begehbar sind!

- **3 große und helle Schlafzimmer**

- **2 Bäder mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC**

-Wendeltreppe in die obere Etage

- **2 große Terrassen - perfekt zum Sonne tanken!**

2. DG

- großzügige Wohnküche (ca. 44 m<sup>2</sup>)

- **eine große Terrasse mit Blick auf die Gloriette - ein atemberaubender Weitblick!**

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 m2 Wohnfläche - 5 m2 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