

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



**Objektnummer: 2230**  
**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>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<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.



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

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at

## Objektbeschreibung

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

Diese schöne 62 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. 26 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: Dezember 2024**

**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