

## **Klimatisierte Dachgeschosswohnung mit perfekter Anbindung!**



**Objektnummer: 5660/7361**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,82 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 25,37 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,76                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 384.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Beatrix Fötsch

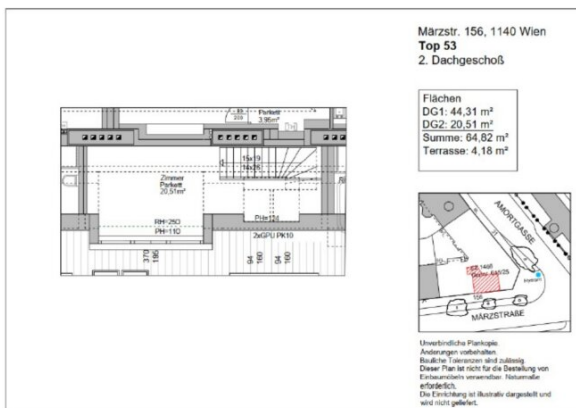
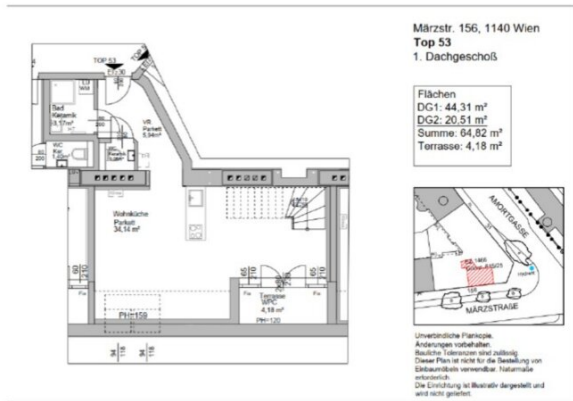
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64









## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine Wohnung mit Ausblick und wollen auf ein exklusives Wohngefühl nicht verzichten?! Dann ist diese Immobilie die richtige für Sie!**

Willkommen in einer der lebendigsten und gleichzeitig charmantesten Wohngegenden Wiens. Hier verbindet sich städtisches Lebensgefühl mit entspanntem Wohnkomfort, grüner Umgebung und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Ob Singles, Paare oder Familien – dieser Standort bietet die ideale Kulisse für ein Zuhause, das sich wie ein Rückzugsort und Lebensmittelpunkt zugleich anfühlt.

Diese Dachgeschosswohnung bietet den perfekten Mix für Singles und/oder Paare, die sich Ihren Wohnraum perfekt gestalten wollen. Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den einzigartigen Möglichkeiten verzaubern, die diese Liegenschaft bietet!

**Ich freue mich darauf Sie bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin kennenzulernen!**

### Fakten im Überblick

#### **Maisonette-Wohnung im DG, mit Freifläche & Klimaanlage**

- Gesamt ca. **65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- Ebene 1 **ca. 44,30 m<sup>2</sup>**
- Ebene 2, **Schlafzimmer ca. 20,50 m<sup>2</sup>**
- Terrasse **ca. 4,20 m<sup>2</sup>, südostseitig ausgerichtet**
- **sehr helles Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich mit ca. 34 m<sup>2</sup>**
- **inkludierte Einbauküche**, die zu Gesellschaft mit Familie und Freunden beim Kochen einlädt

- **Badezimmer mit Dusche**
- **hochwertige Parkettböden** in den Wohnräumen und zeitlose Fliesen in den Sanitärräumen
- **Fußbodenheizung** im gesamten Wohnraum
- **Klimageräte** im Schlaf- und Wohnraum, damit Sie es im Sommer angenehm kühl haben
- **hervorragende Anbindung an die Stadt**
- **und vieles mehr, dass wir gerne persönlich vor Ort besprechen können**

### **Wohnen mit Charme – Lebensqualität in 1140 Wien- perfekte Infrastruktur – alles in unmittelbarer Nähe**

Die Märzstraße bietet alles, was das tägliche Leben angenehm und unkompliziert macht. Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Banken sowie kleine, individuelle Geschäfte und charmante Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Für den größeren Einkauf laden nahegelegene Einkaufszentren wie das **Auhof Center** oder die **Lugner City** zum Bummeln und Shoppen ein.

Für Familien besonders wichtig: Mehrere Kindergärten, Volks- und Mittelschulen befinden sich in Gehweite, ebenso wie renommierte Bildungseinrichtungen wie das **Gymnasium Märzstraße** oder die **HTL Ottakring**.

### **Öffentliche Anbindung – schnell und flexibel unterwegs**

Die Lage rund um die Märzstraße ist hervorragend an das Wiener Verkehrsnetz angebunden. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U3-Station **Johnstraße**, mit der Sie in nur rund 10 Minuten direkt ins Stadtzentrum (Stephansplatz) gelangen. Auch Straßenbahnlinien wie die **49, 10 und 52** sowie mehrere Buslinien bieten flexible Mobilität in alle Richtungen. Wer lieber mit dem Rad unterwegs ist, profitiert vom gut ausgebauten Radwegenetz und zahlreichen

Radständern im Bezirk.

Die Nähe zur **Westbahn** und die rasche Erreichbarkeit der **Wiener Stadtausfahrt** über die Hadikgasse machen auch Ausflüge ins Umland bequem – ideal für Berufspendler oder Wochenend-Abenteurer.

### **Freizeit & Erholung – Natur trifft Stadtleben**

Trotz der urbanen Lage liegt Erholung hier ganz nah: Der **Schlosspark Schönbrunn** mit seinen weitläufigen Grünflächen, dem Palmenhaus und dem Tiergarten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt – ein Ort zum Entspannen, Sporteln oder einfach zum Genießen. Der **Auer-Welsbach-Park** und der **Vogelweidpark** bieten zusätzliche Grünflächen für Spaziergänge, Familiennachmittage oder Outdoor-Fitness.

Kulturell hat die Umgebung ebenso einiges zu bieten: Das **Technische Museum Wien** ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu spannenden Entdeckungstouren ein. Die **Stadthalle** – Wiens größte Eventlocation – lockt mit Konzerten, Shows und Sportevents das ganze Jahr über.

Für Kulinarik-Fans bietet die Märzstraße und ihre Umgebung eine vielseitige Auswahl: Vom traditionellen Wiener Beisl über internationale Küche bis hin zu modernen, vegetarisch-veganen Lokalen ist alles dabei. Auch Wochenmärkte in der Nähe laden zu regionalem Genuss ein.

### **Weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein



familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap