

**Atemberaubende Aussicht | Idealer Grundriss | Erstbezug |  
Wohnen mit Stil**



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Wohnküche

**Objektnummer: 141/84500**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024/2025
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749683  
H +43 676 834 34 683

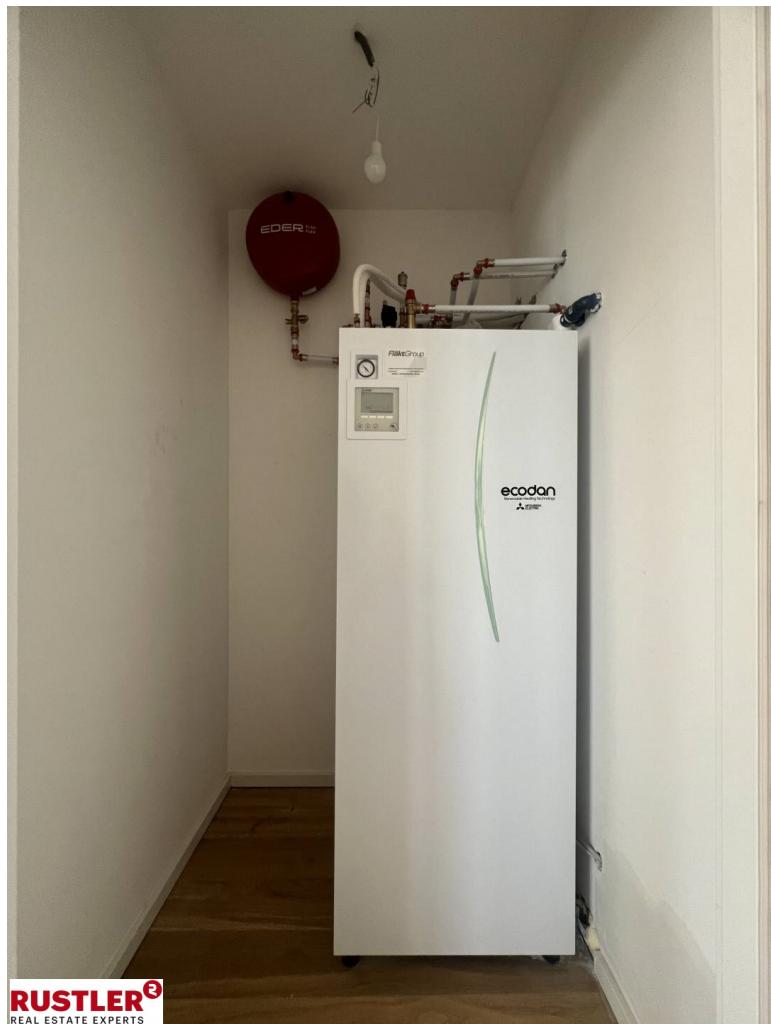
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



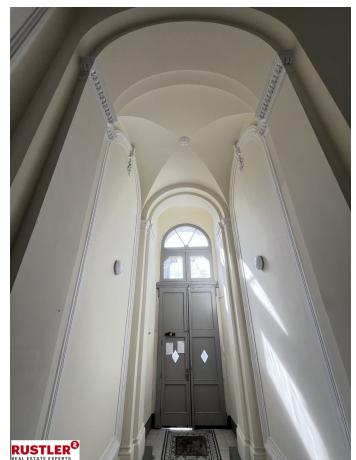
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



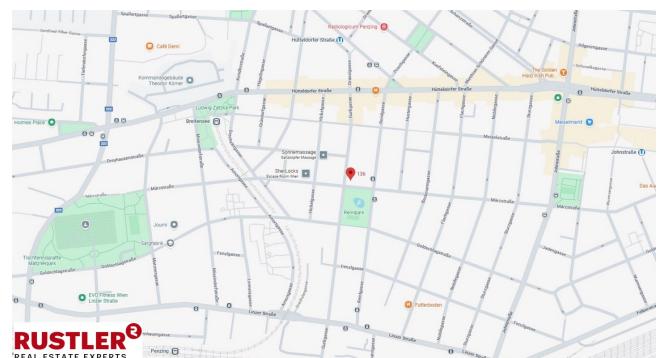
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Ein Wohnraum 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. 61,24 m<sup>2</sup> Zimmer: 2 Badezimmer: 1 WC: 1 Terrassen: 2 ca.11,66m<sup>2</sup> **Ausstattung:** Fliesen & Parkettböden Personenaufzug Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung 3-fach verglaste Fenster Kabel / Satelliten-TV Kellerabteil **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