

▲ **1140 Wien, Märzstraße 135 TOP22**

**BLICK AUF DIE GLORIETTE** - Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung -  
2-Zimmer - Revitalisiertes Gründerzeithaus – Provisionsfrei



▲ **KEY FACTS**

Wohnfläche ca.: 91,59 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca.: 19,06 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2013  
Heizung: Etagenheizung  
Stockwerk: Dachgeschoss  
Lift: Personenaufzug  
Zustand: neuwertig

Zimmer: Vorraum  
Wohnküche  
2 Zimmer  
Bad mit Wanne

Reparaturrücklagen : 49,00 €  
Reparaturrücklage/NW: 0,50 €  
Betriebskosten: 222,17 €  
Betriebskosten/m<sup>2</sup>: 2,21 €

Kaufpreis: 524.913,92€  
Kaufpreis/m<sup>2</sup> 5.191,06€

Grundbucheintragungskosten: 1,1%  
Grunderwerbsteuer: 3,5%  
Treuhandchaft: 1,5%

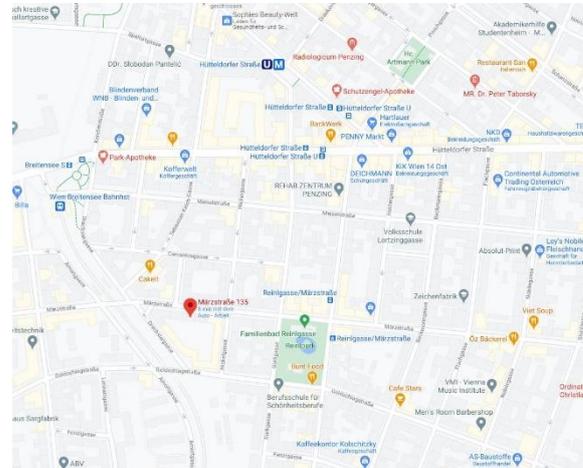
Bestandsfrei

## ▲ MIKROLAGE

< 1000m

Das ruhig gelegene Wohnhaus liegt im 14. Wiener Gemeindebezirk. Die Generalsanierung des Hauses wurde im Herbst 2013 abgeschlossen. Dabei wurde das Objekt gänzlich saniert und mit einem Lift ausgestattet.

Die öffentliche Anbindung an das Nahverkehrsnetz ist sehr gut. Die Straßenbahnlinien 10, 49 und 52 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Weg zur U3 Hütteldorferstraße dauert 3min und auch die S-Bahn Breitensee ist in 3 min zu erreichen. Außerdem sind das Schloss Schönbrunn und der Auer-Welsbach-Park nahe gelegen.



U-Bahn <550m; Supermarkt <250; Einkaufszentrum <500m; Schule <250m; Kindergarten <250m; Arzt <250m; Apotheke <250m

## ▲ MAKROLAGE

> 1000m

Der westliche Teil des Wohnviertels Penzing, des 14. Wiener Stadtbezirks, reicht bis in den Wienerwald, in dessen Hügeln Waldwege und Wiesen Wanderer und Picknicker anziehen. Die im Jugendstil auf einer Anhöhe erbaute Kirche am Steinhof ist mit ihrer schimmernden Kupferkuppel eine berühmte Sehenswürdigkeit.

Sie wurde ebenso wie das nahe Otto-Wagner-Spital von dem Wiener Architekten Otto Wagner entworfen. Das Technische Museum bietet Ausstellungen zur Technikgeschichte und kinderfreundliche Vorführungen.



Märzstraße 135

Autobahnanschluss <5.000m; Universität <1.100m; Höhere Schule <1.200m

## ▲ WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Die lichtdurchflutete Dachgeschossmaisonettwohnung gliedert sich in folgende Räume:

Im ersten Dachgeschoss befindet sich ein Vorraum mit einer Wohnungstreppe, welche ins zweite Dachgeschoss führt, sowie ein Abstellraum.

Die großzügige Wohnküche bietet direkten Zugang zur Dachterrasse. Über einen kurzen Gangbereich gelangt man zum Schlafzimmer mit voll ausgestattetem Schrankraum sowie zum Bad mit Badewanne und Dusche, Waschtischanlage und Tischlerverbau des Waschmaschinenbereichs und dem separates WC.

Die südseitige Dachterrasse mit Edelstahlgeländer macht den besonderen Charme dieser exklusive Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss aus. Auf der Terrasse wurden Beleuchtungskörper installiert sowie eine beleuchtete Tischkonstruktion für gemütliches Entspannen und ein frostsicherer Wasserhahn.

Im Wohnbereich wurde Eichenmassivparkett verlegt. Eine neue Tischlereinbauküche ist im Farbton weiß/Hochglanz ausgeführt und mit Nirogeräten ausgestattet (Ceranfeld mit Dunstabzug ins Freie, Backrohr, Geschirrspüler, Mikrowellenherd, Kühlschrank und Gefrierschrank, alle Geräte haben Energieklasse A).

Im Bad und dem WC wurden weitere hochwertige Materialien wie Naturschieferboden, Tischlereinbauten und weiße Hochglanzfliesen eingesetzt.

Alle Räume sind voll klimatisiert und mit elektrischen Rollos versehen. Die Rollos der Dachflächenfenster werden mit Fernsteuerung bedient.



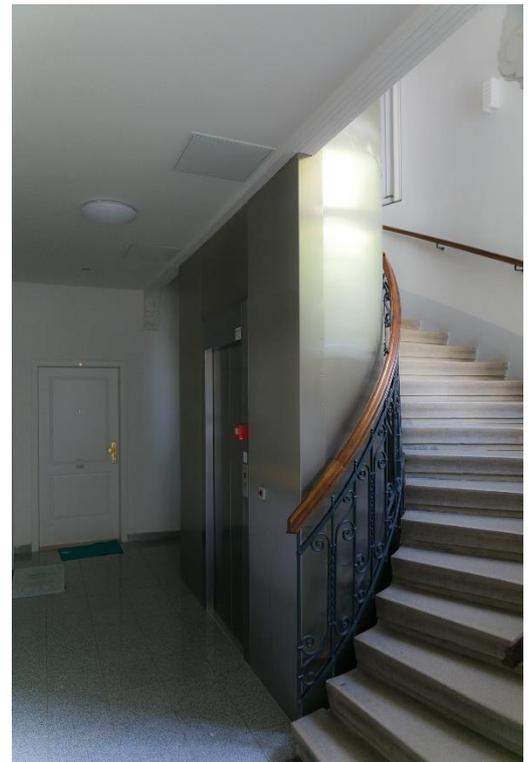
▲ **LIEGENSCHAFT**



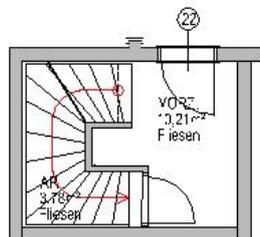
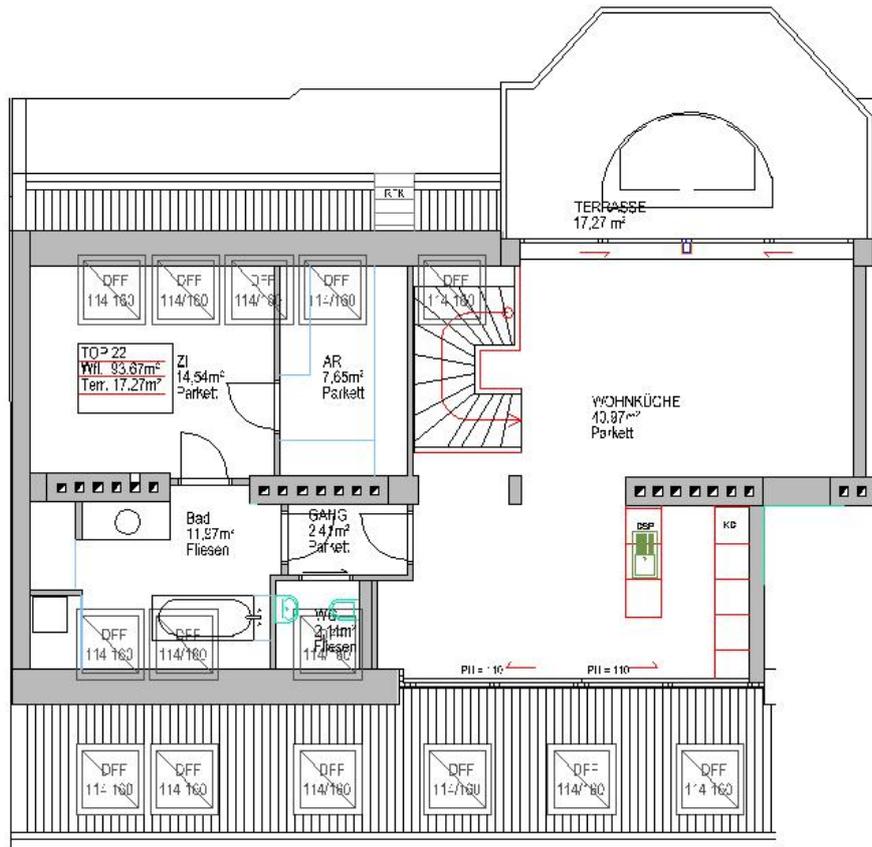
**Penzing**

Das 1914 errichtete Gebäude befindet sich in einem ruhigen Abschnitt der Märzstraße und ist gleichzeitig öffentlich unmittelbar an die Innere Stadt angebunden. Ein begrünter Innenhof mit Spielplatz macht das dreigeschossige Gebäude nicht nur für Familien attraktiv.

- Gründerzeithaus
- 17 Wohnungen, 1 Lagerfläche
- 2013 Dachgeschossausbau und Komplettsanierung mit Aufzugeinbau
- Schöne mehrfarbige Fassade
- Innenhof
- SAT-Anschluss
- Gesamtnutzfläche: 955,23 m<sup>2</sup>
- Miteigentumanteil (WE-Vertrag)



▲ **WOHNUNGSGRUNDRISSSE**



▲ **FOTOS DER WOHNUNG**







REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1656

Letzte TZ 2560/2019

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
624/31	G GST-Fläche	* 307	
	Bauf.(10)	240	
	Bauf.(20)	67	Märzstraße 135

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

4 a 2763/1988 Bauplatz (auf) Gst 624/31 (Bauplatz C)

5 a 6790/2014 Verwalter der Liegenschaft

Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG (FN 30159b)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

19 ANTEIL: 98/905

G-H Bauträger GesmbH (FN 235102p)

ADR: Markgraf Rüdiger-Str. 25/26, Wien 1150

a 1114/2006 Beschluss 2006-02-28 Eigentumsrecht (11 E 52/03b)

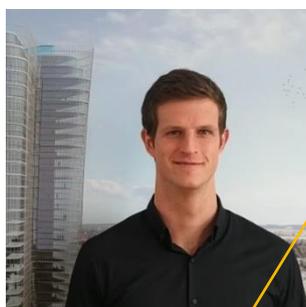
c 6790/2014 Teilung des Anteils

d 6790/2014 Wohnungseigentum an W 22 Kellerabteil 22

e 2043/2016 Adressenänderung

f gelöscht

▲ ANSPRECHPERSON



„Wir geben Visionen Raum“

**Markus Hudecek**  
Asset Management

**Telefon** +43-1-481-65-99  
**Mobil** +43 676 37 38 842  
**Email** hudecek.m@vph-wien.at



GD Liegenschaftsentwicklung GmbH  
Markgraf Rüdiger Str. 25/26  
1150 Wien  
Tel. 0043 1 481 65 99, Fax 0043 1 480 38 98  
E-mail: [office@vph-wien.at](mailto:office@vph-wien.at)  
[www.vph-wien.at](http://www.vph-wien.at)

Bankverbindung: Volksbank Wien AG  
IBAN: AT76 4300 0467 8158 8036  
BIC: VBOEATWW  
HG Wien, FN: 327589 z  
UIC: ATU65035801