EDEX IMMOBILIEN

PRÄSENTIERT

MARIE

stilvoll. beständig.

SCHULGASSE 77

1180 Wien

PROJEKTÜBERSICHT

Marie
stilvoll. beständig.

DAS PROJEKT

Mit dem Projekt **Marie** entsteht ein charmant revitalisiertes Gründerzeithaus mit ausgebautem Dachgeschoß, das den eleganten Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, stilvolle Details sowie ruhig gelegene Balkone und Terrassen schaffen eine ganz besondere Wohnatmosphäre – ideal für alle, die urbanes Flair mit einem Rückzugsort zum Wohlfühlen verbinden möchten.

Das Projekt **Marie** umfasst insgesamt 10 Wohnungen mit Größen zwischen 43 m² und 122 m² sowie ein Hofgebäude.
In den Regelgeschoßen (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) befinden sich klassisch-elegante Altbauwohnungen, während die beiden Dachgeschosswohnungen als hochwertiger Neubau errichtet wurden. Bis auf eine verfügen alle Einheiten über einen Balkon oder eine Terrasse. Im Keller befinden sich eine neu errichtete Heizzentrale (Luftwärmepumpe), Kellerabteile sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Marie
stilvoll. beständig.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Grün. Urban. Perfekt angebunden.

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 18. Bezirks – nur wenige Gehminuten vom Aumannplatz und der Währinger Straße entfernt. Die Umgebung vereint hohe Lebensqualität, ausgezeichnete Infrastruktur und außergewöhnlich viel Grünraum: Der **Marie-von-Ebner-Eschenbach-Park** liegt direkt ums Eck und bietet eine ruhige, grüne Oase mitten im Grätzl. Auch der Türkenschanzpark, der Währinger Park sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark sind rasch erreichbar und laden zum Spazieren, Verweilen und Entspannen ein.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, gute Restaurants, Apotheken sowie Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung – urbanes Leben mit allem, was man täglich braucht. Auch das Bildungsangebot in der Umgebung ist hervorragend: Mehrere Kindergärten und Schulen – darunter auch renommierte Bildungseinrichtungen – sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 40 und 41 bringen Sie in rund 15 Minuten ins Stadtzentrum (Schottentor). Die U6-Stationen Währinger Straße/Volksoper und Michelbeuern-AKH sind ebenfalls rasch erreichbar. Gut ausgebaute Radwege sowie das dichte Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen nachhaltige Mobilität ganz ohne Auto – ideal für alle, die auf Komfort, Umweltbewusstsein und Lebensqualität Wert legen.

Marie
stilvoll. beständig.

AUSSTATTUNG

- Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche (Terrasse | Balkon | Garten)
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Holzparkettboden
- Elektrische Außenbeschattung in Kombination mit Fliegengittern
- In fast allen Wohnungen separate Abstellräume mit Waschmaschinen-Anschluss
- Klimaanlage im 1. und 2. Dachgeschoß
- Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-abstellraum

TOP- & PREISÜBERSICHT

EDEX IMMOBILIEN

TOP	GESCHOSS	ZIMMER	FLÄCHE	TERRASSE	BALKON	GARTEN	PREIS
			M²	M²	M²	M²	
01	EG	2	43,35	-	-	-	€ 325.000
02	EG	3	85,50	10,00	15,00	-	€ 815.000
03	1. OG	2	47,25	-	4	-	€ 443.000
04	1. OG	3	75,05	30	-	-	€ 765.000
05	2. OG	2	47,25	-	4	-	€443.000
06	2. OG	3	75,05	-	8,8	-	€ 715.000
07	3. OG	2	49,25	-	4	-	€ 459.000
08	3. OG	3	79,40	-	8,8	-	€ 738.000
10	1. DG	4	122,11	17,48	-	-	€1.570.000
12	2. DG	2	103,59	-	15,16	-	€1.334.000

VERKAUFS PLÄNE

Marie
stilvoll. beständig.

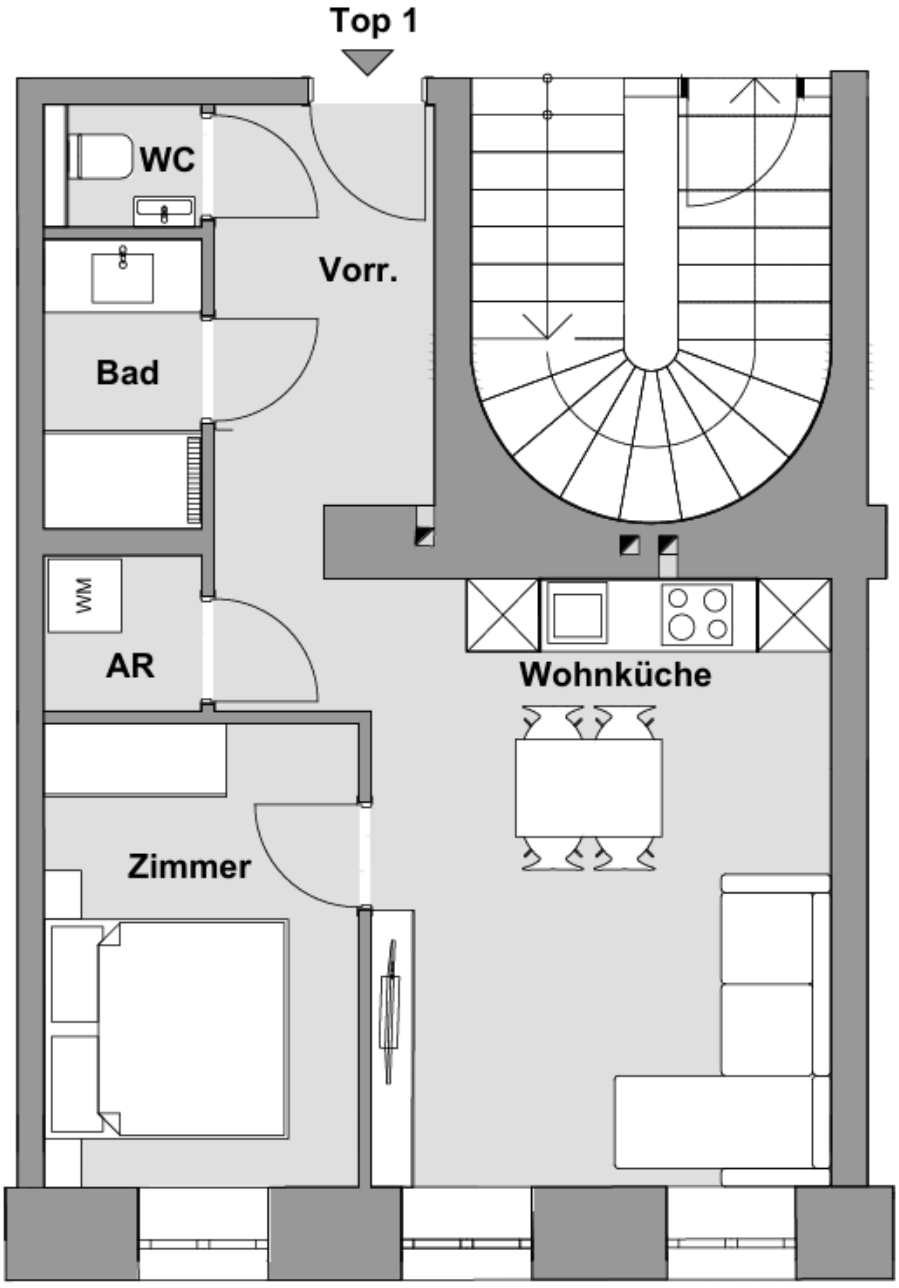
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 1

Kaufpreis
EUR 325.000



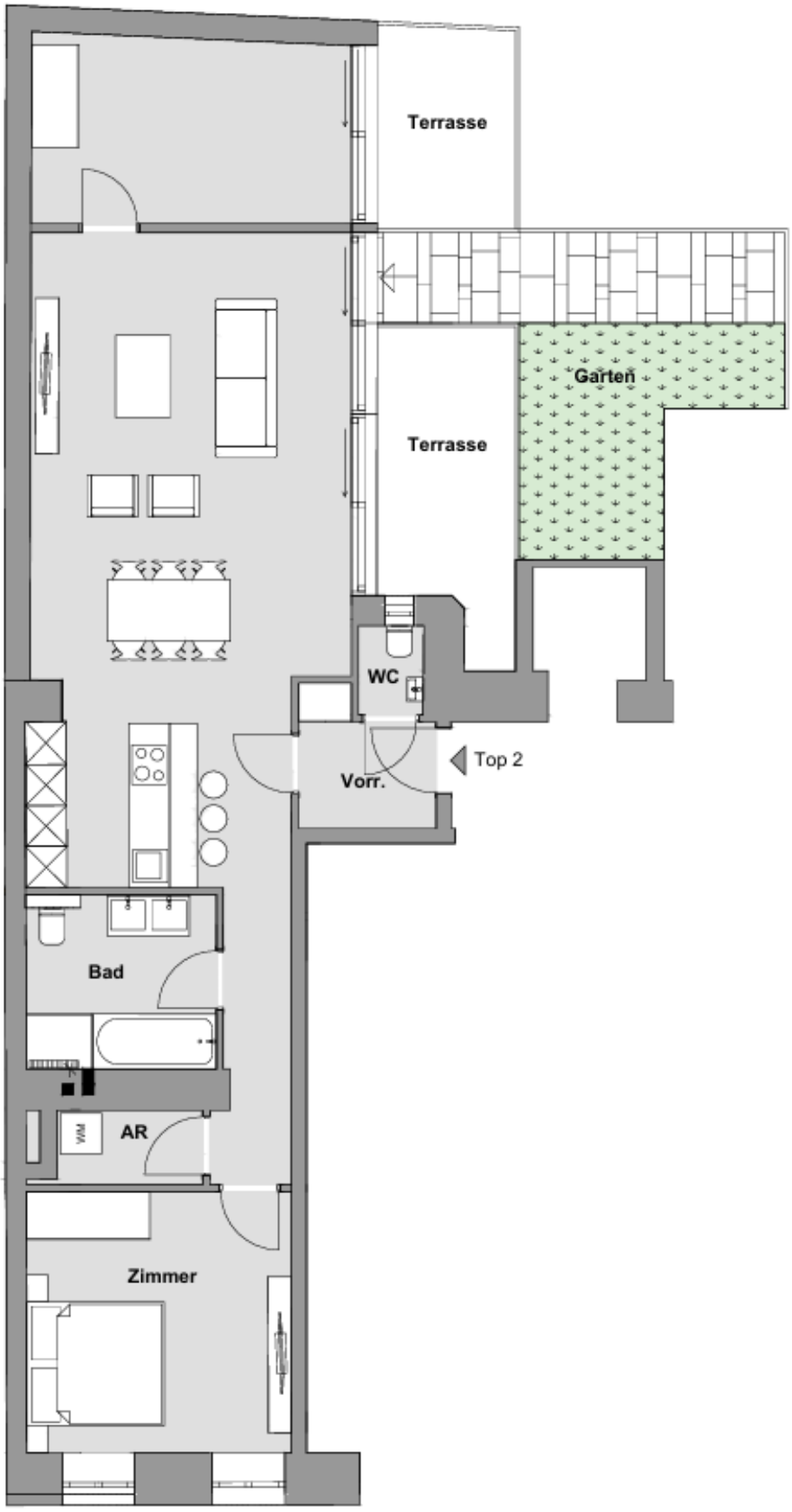
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 2

Kaufpreis
EUR 815.000



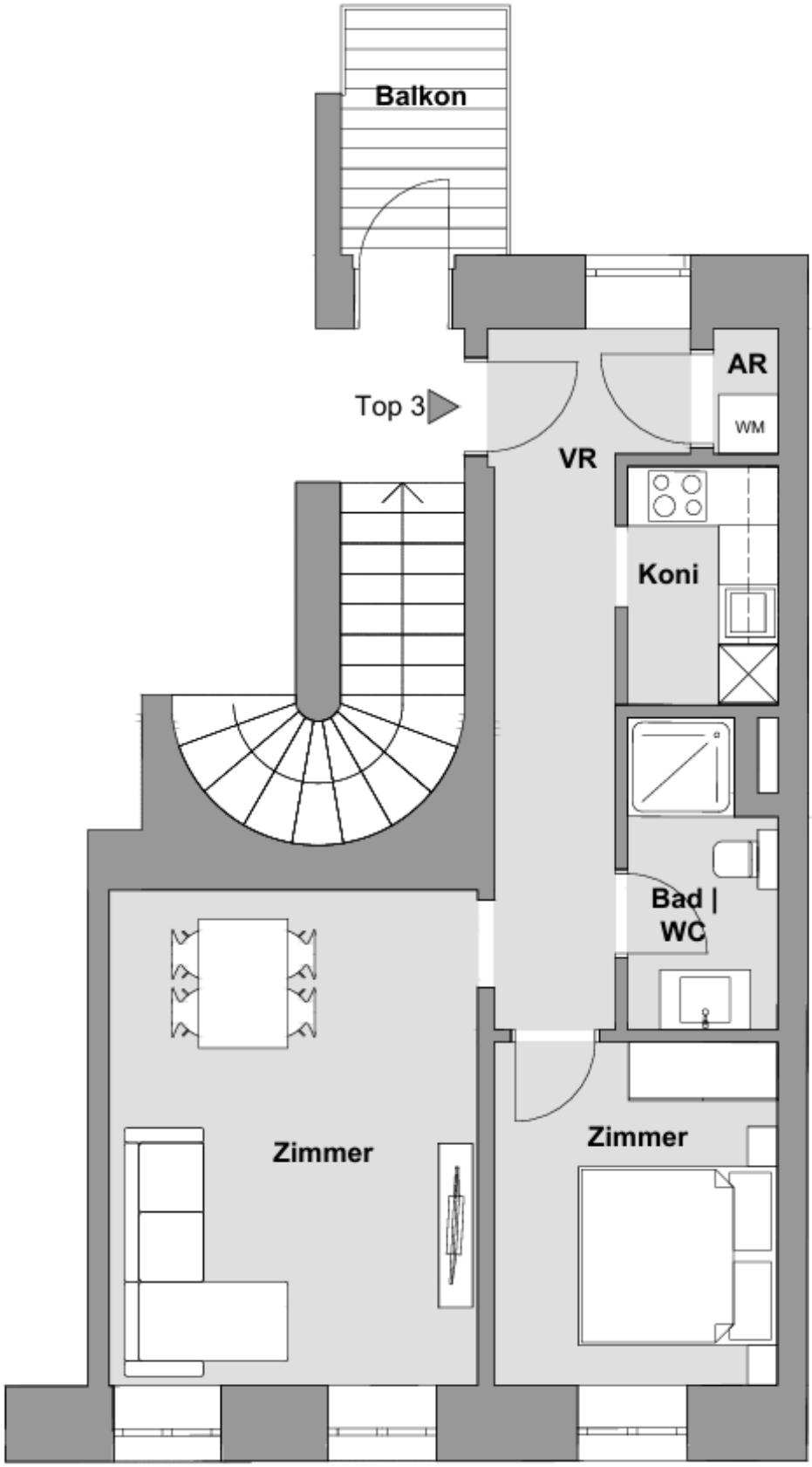
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 3

Kaufpreis
EUR 443.000



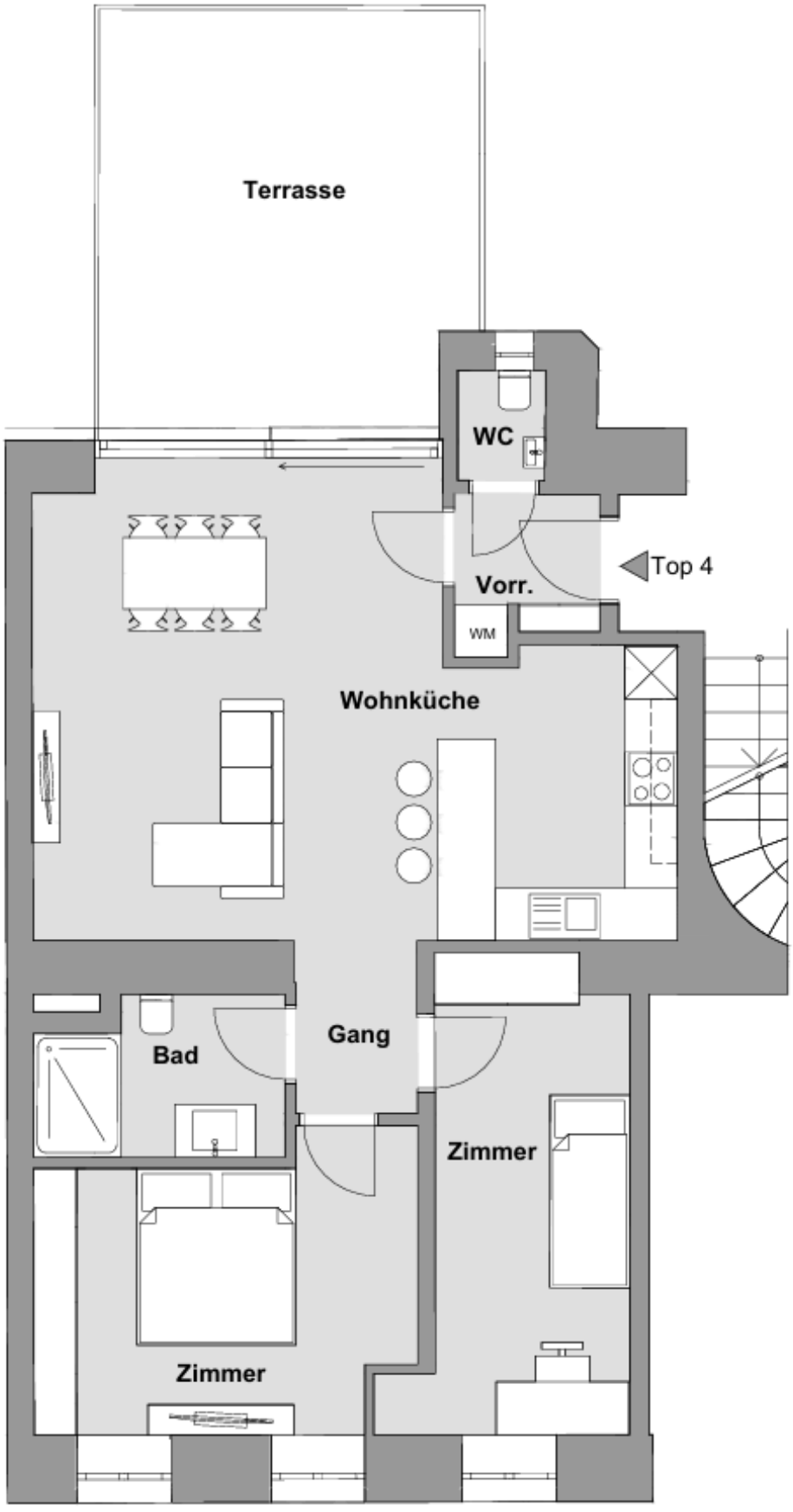
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 4

Kaufpreis
EUR 765.000



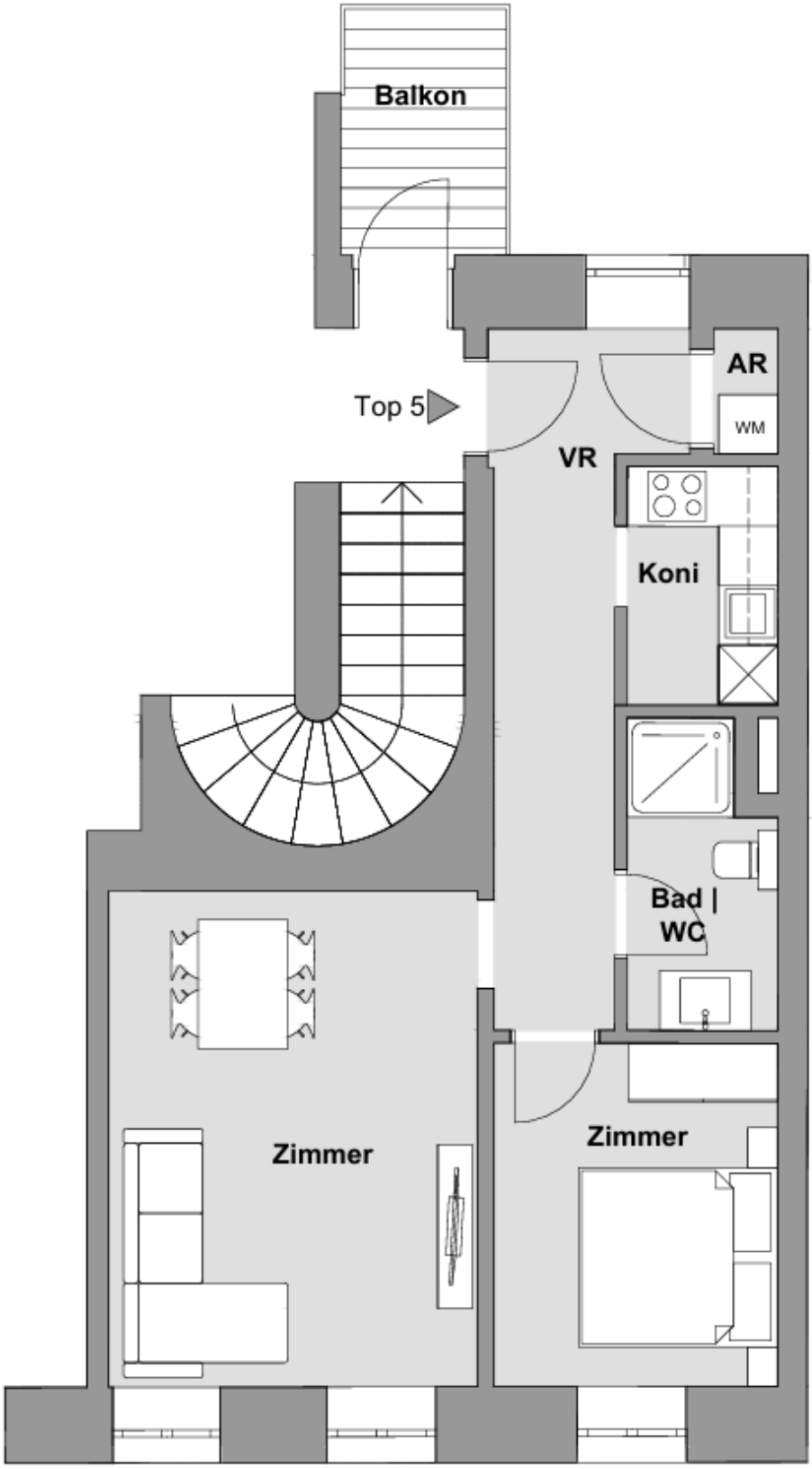
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 5

Kaufpreis
EUR 443.000



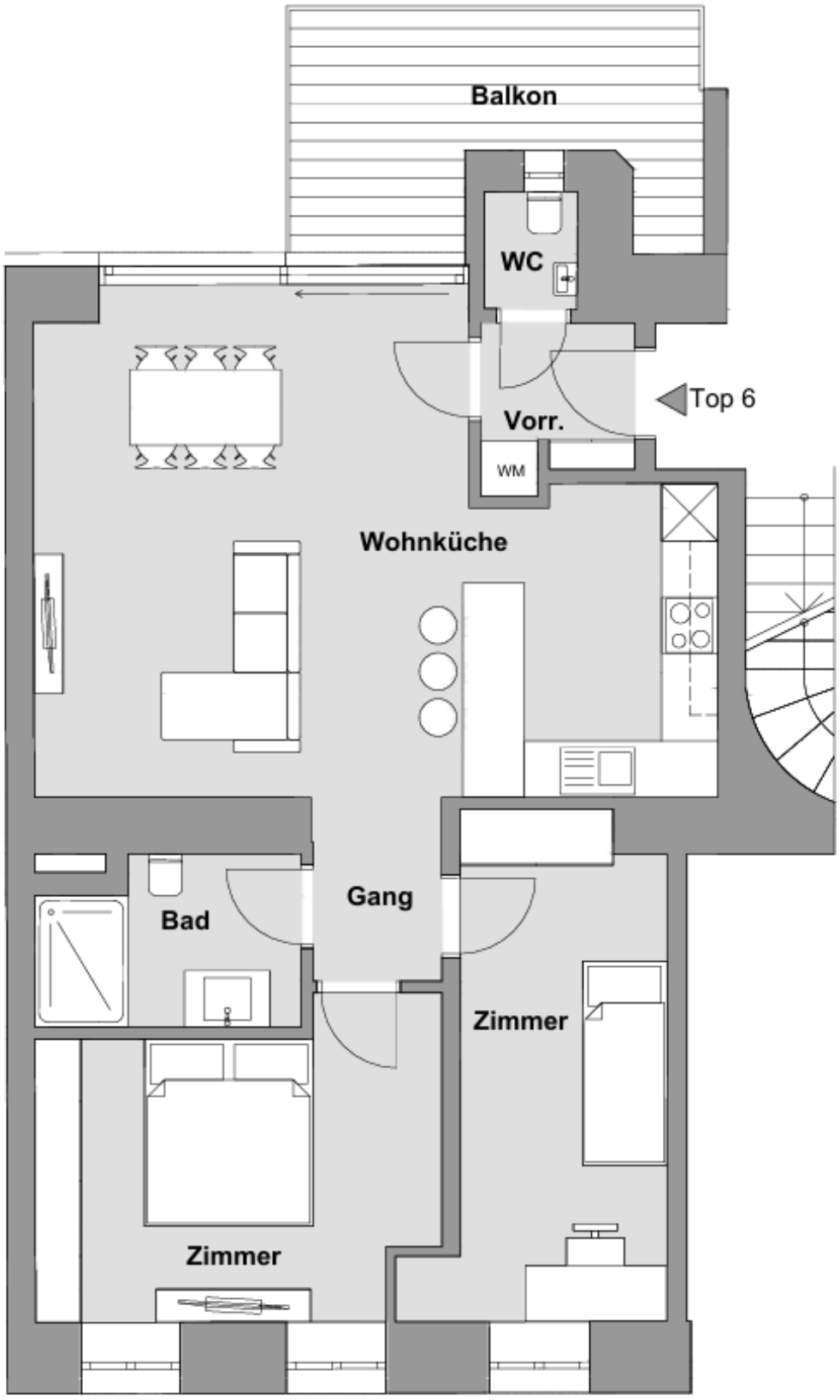
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 6

Kaufpreis
EUR 715.000



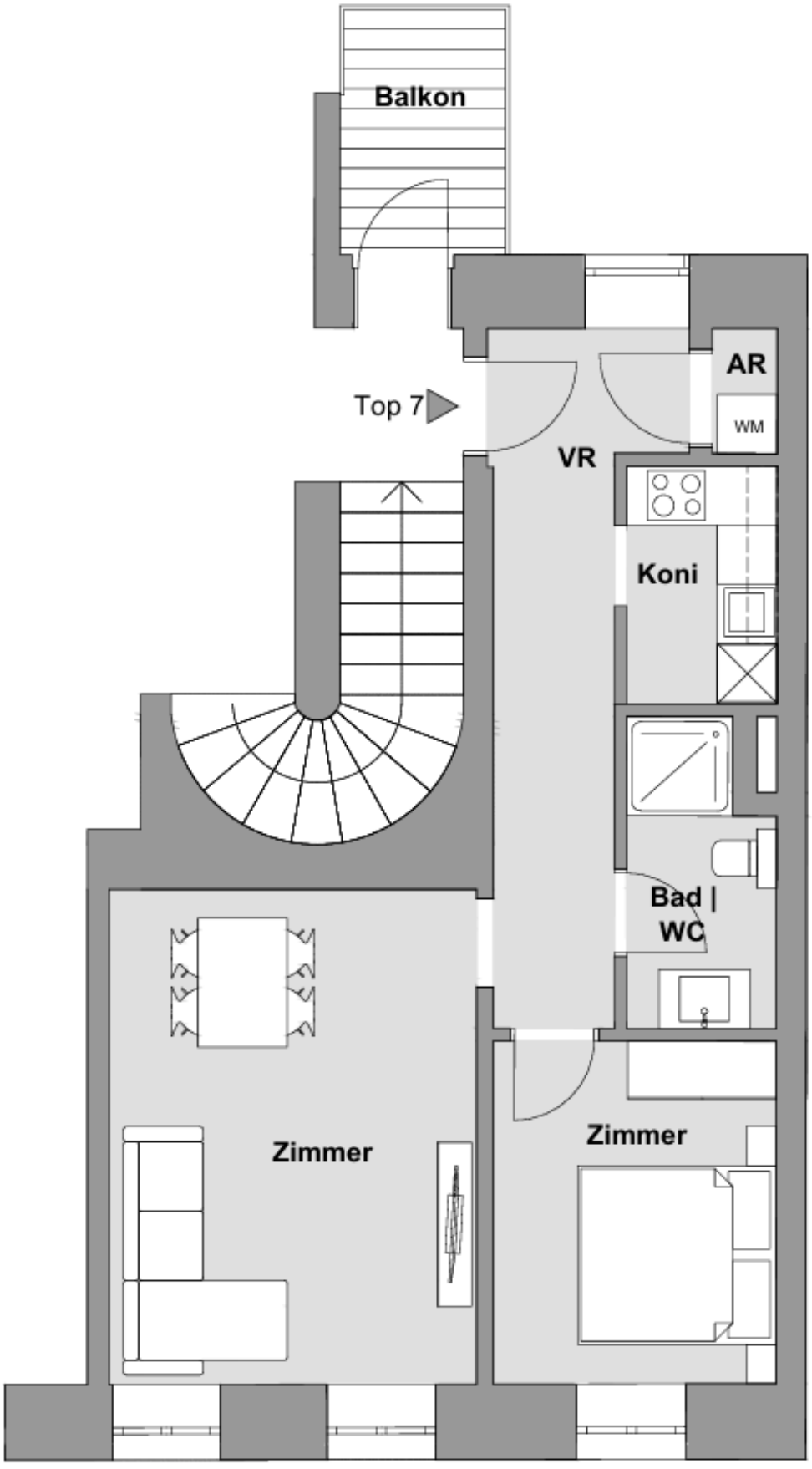
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 7

Kaufpreis
EUR 459.000



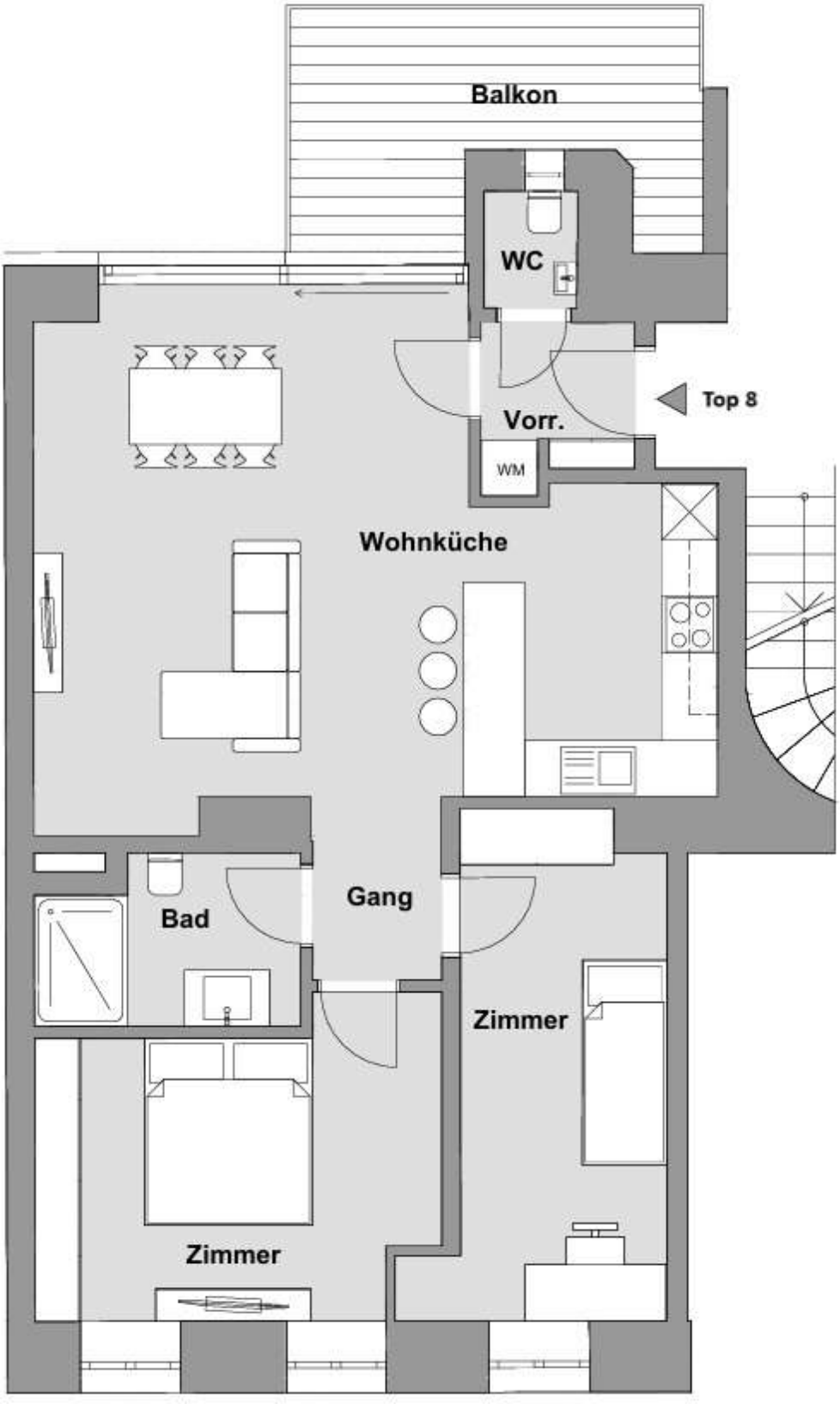
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 8

Kaufpreis
EUR 738.000



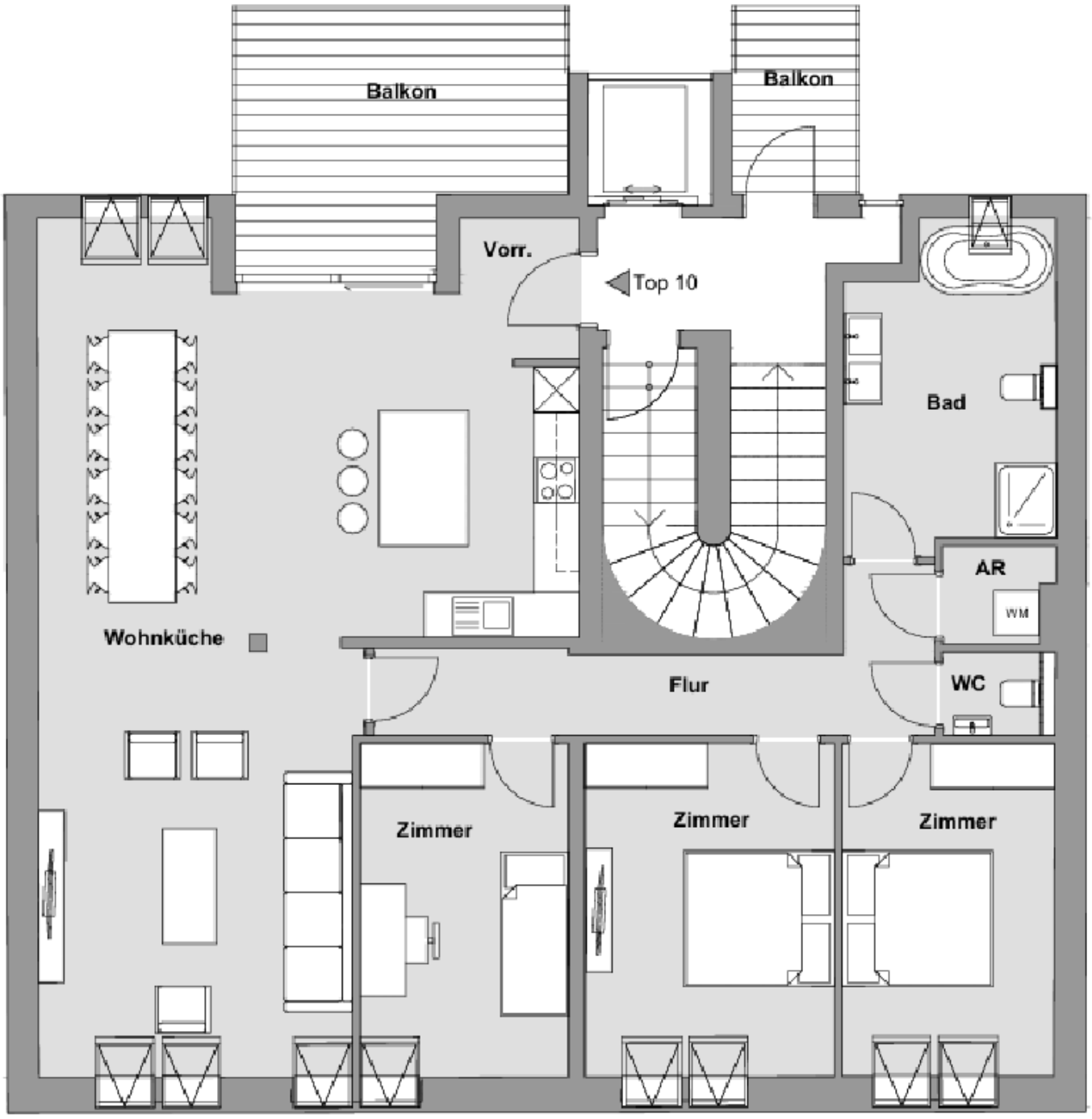
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 10

Kaufpreis
EUR 1.570..000



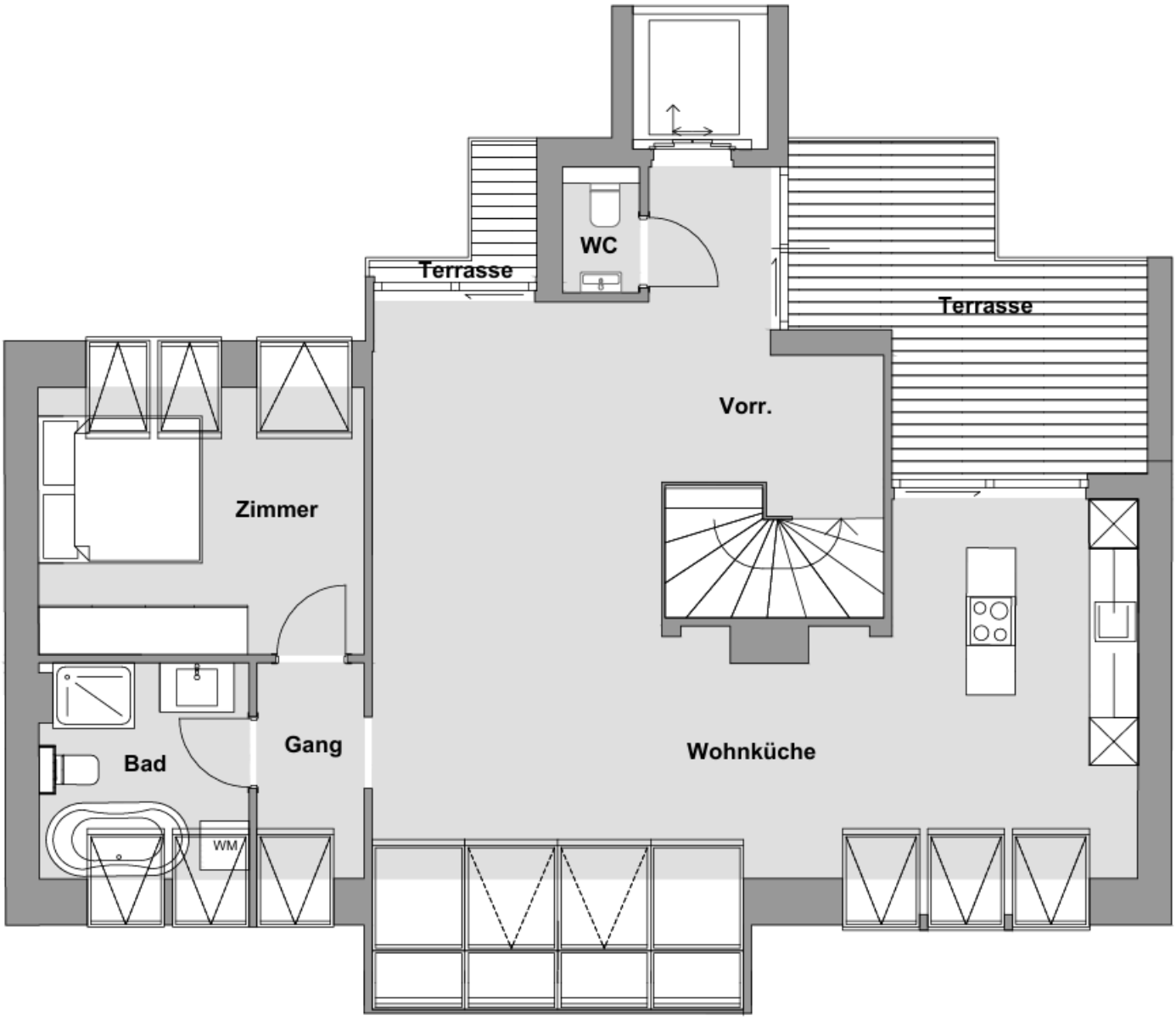
Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden; insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Naturmaße nehmen, Koten prüfen.

Marie
stilvoll. beständig.

EDEX IMMOBILIEN

Top 12

Kaufpreis
EUR 1.334..000



BEI INTERESSE AN EINER BESICHTIGUNG, STEHEN WIR IHNEN GERNE JEDERZEIT ZUR VERFÜGUNG!

MAG. YASMIN SZARANIEC

EDEX IMMOBILIEN GMBH
+43 676 4422495
YS@EDEXIMMO.AT
MARC-AUREL-STRASSE 6/6
1010 WIEN

EDEX IMMOBILIEN

Marie
stilvoll. beständig.

© 2025 EDEX IMMOBILIEN GMBH
DRUCKFEHLER UND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

BEI INTERESSE AN EINER BESICHTIGUNG, STEHEN WIR IHNEN GERNE JEDERZEIT ZUR VERFÜGUNG!

THOMAS PRENDINGER, MSc

EDEX IMMOBILIEN GMBH
+43 676 407 91 02
T.PRENDINGER@EDEXIMMO.AT
MARC-AUREL-STRASSE 6/6
1010 WIEN

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich sowie ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung gestattet. Sämtliche Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Alle genannten Informationen zum Objekt beruhen auf Angaben des Verfügungsberechtigten und sind ohne Gewähr. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler (IMV), BGBL. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGB. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 58/2010, 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

© 2025 EDEX IMMOBILIEN GMBH
DRUCKFEHLER UND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.