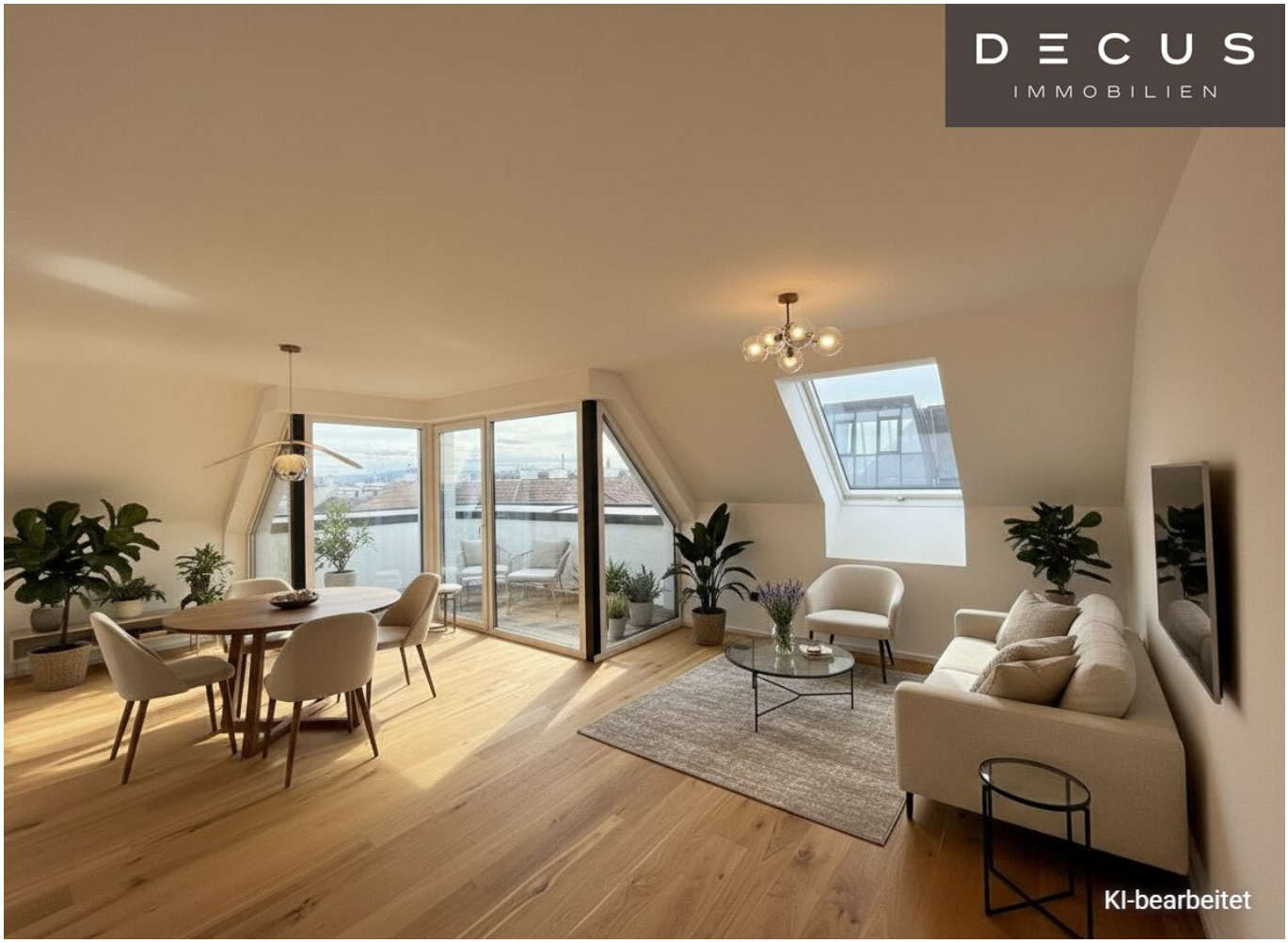
# Wohnen mit Glorietteblick – Elegante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen




Wohnzimmer - KI bearbeitet

**Objektnummer: 1151680**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Märzstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1140 Wien |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 61,24 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 44,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |

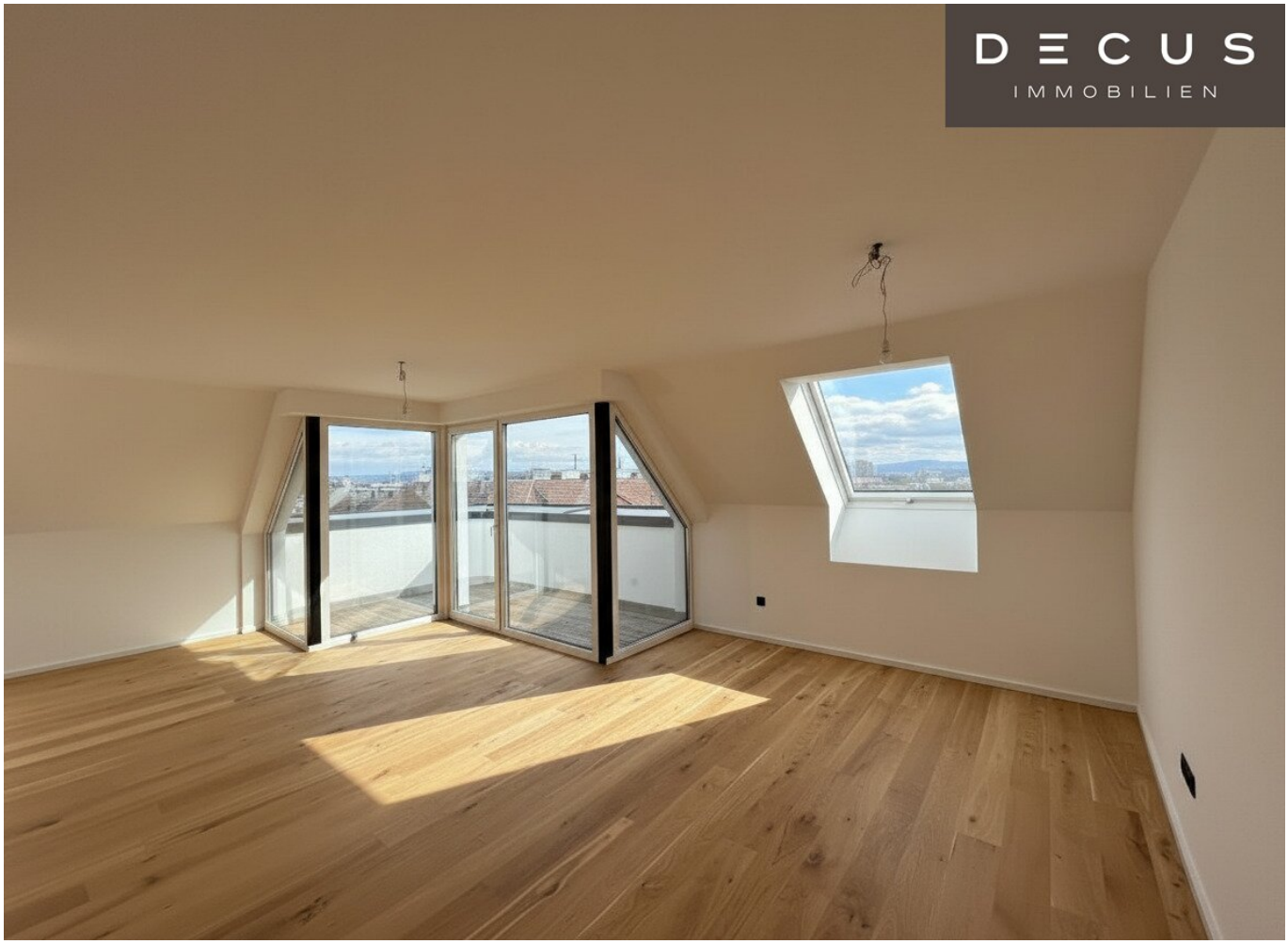
## Ihr Ansprechpartner

**Laura Kowalczyk**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

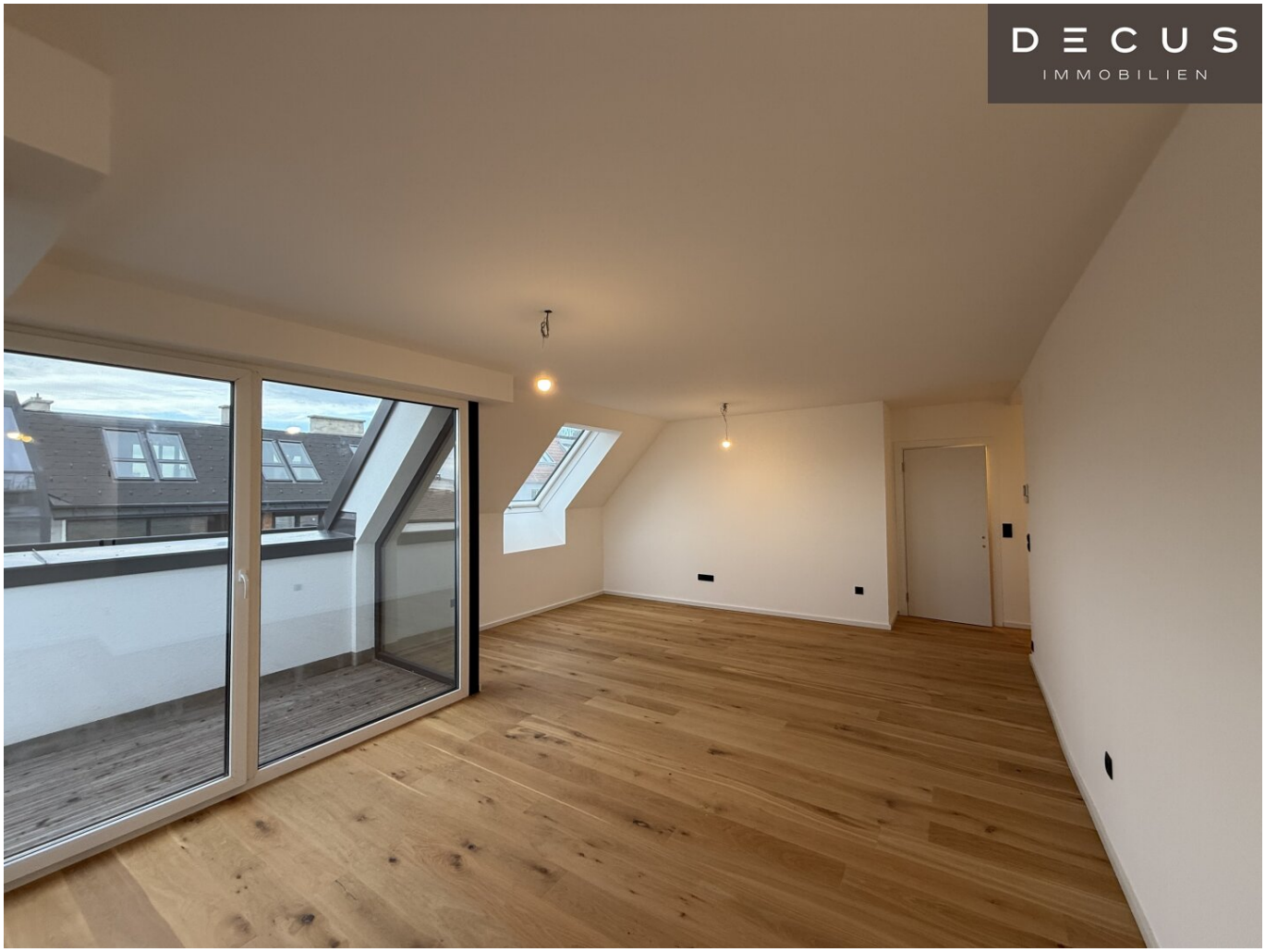
T +43 660 157 59 35
H +43 660 157 59 35
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

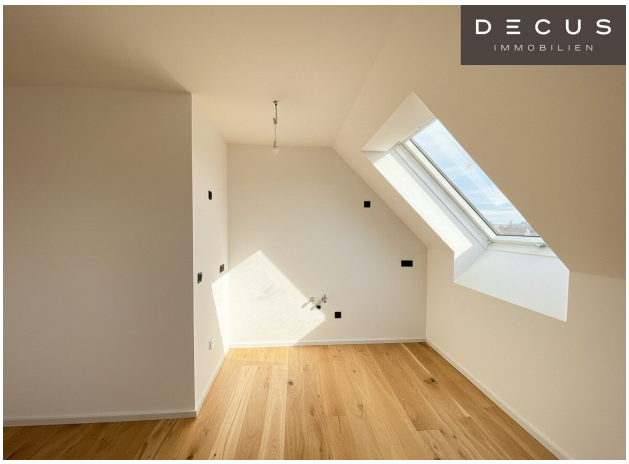

DECUS
IMMOBILIEN

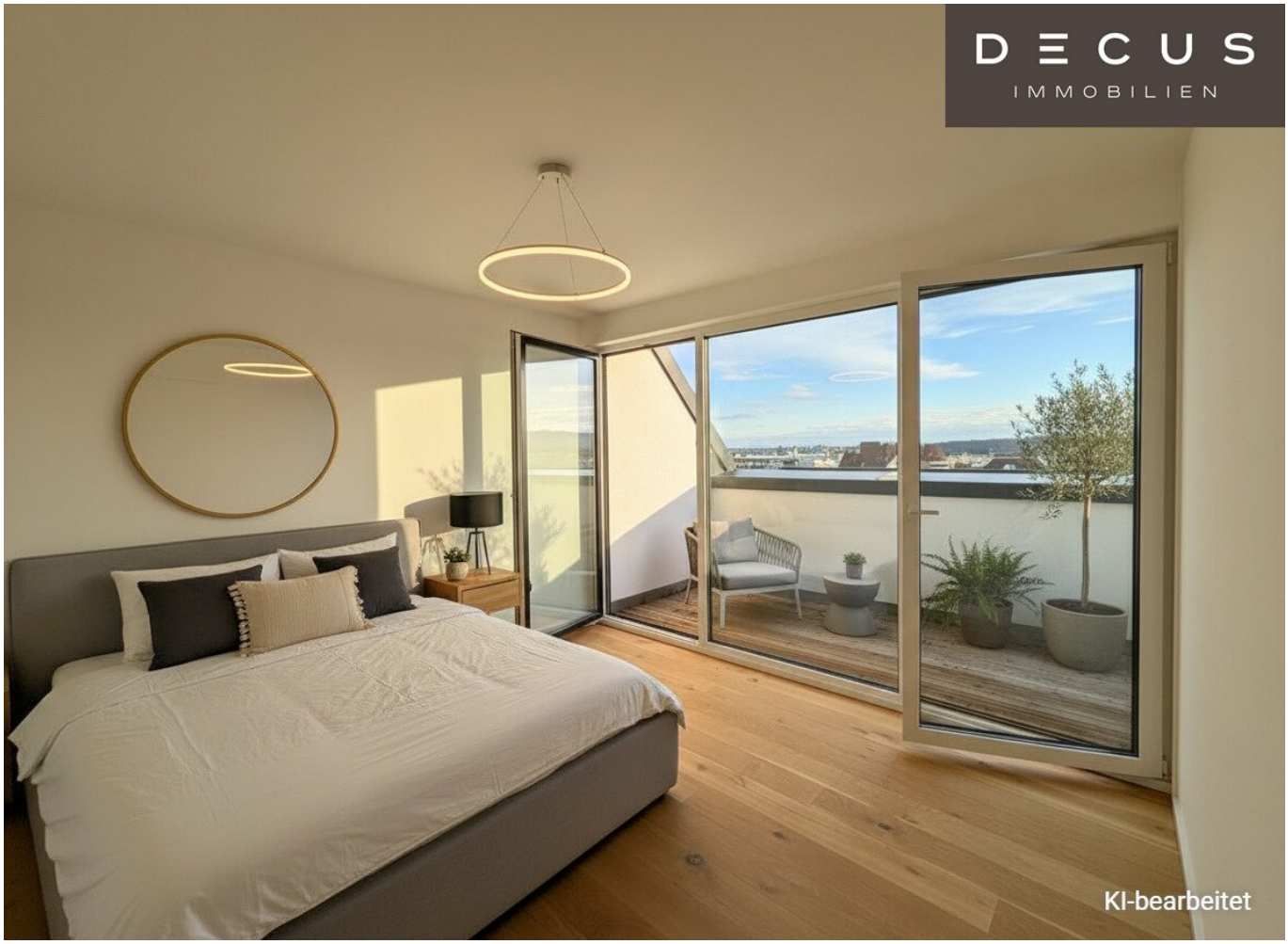
DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

DECUS
IMMOBILIEN



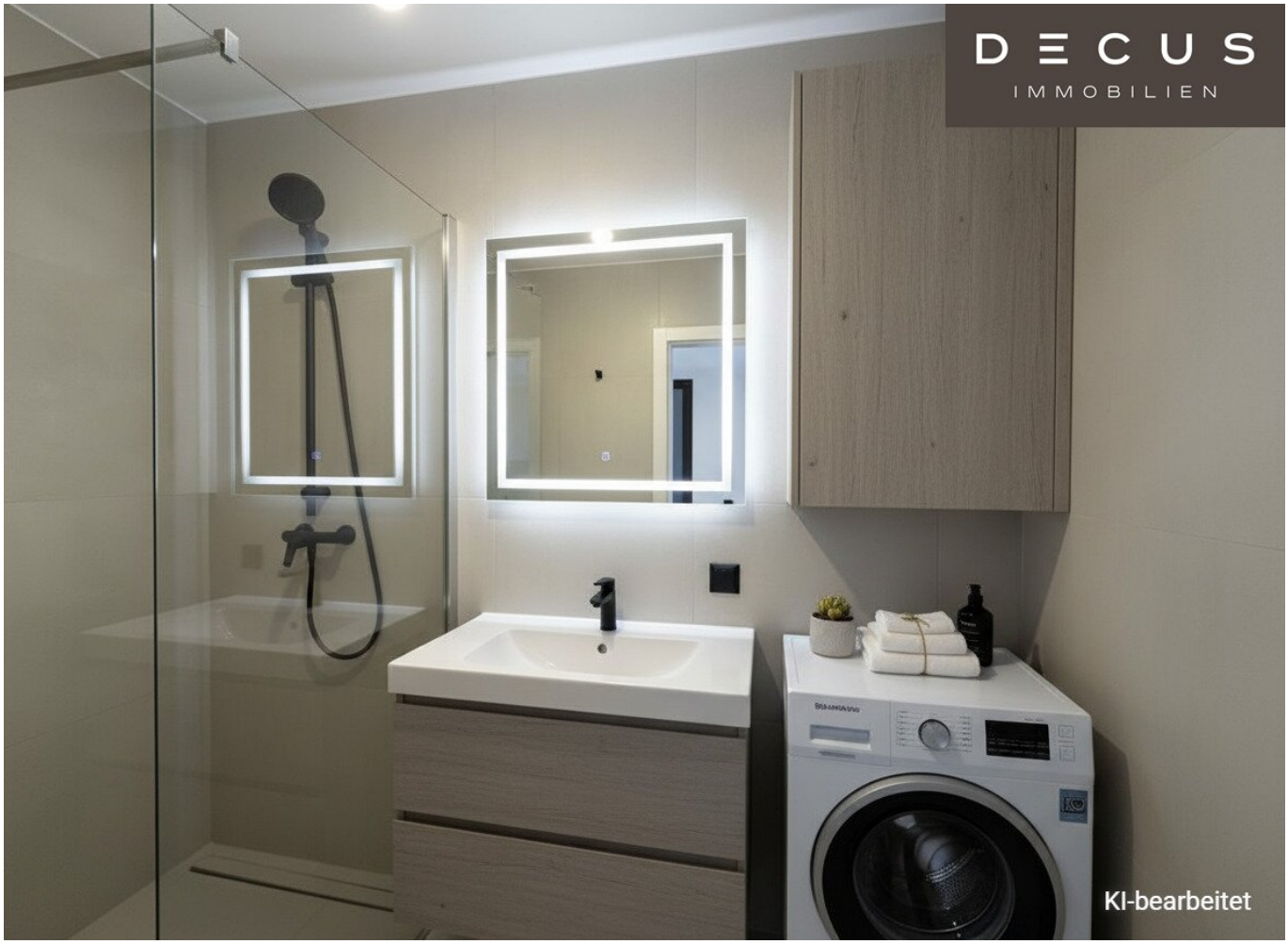
KI-bearbeitet



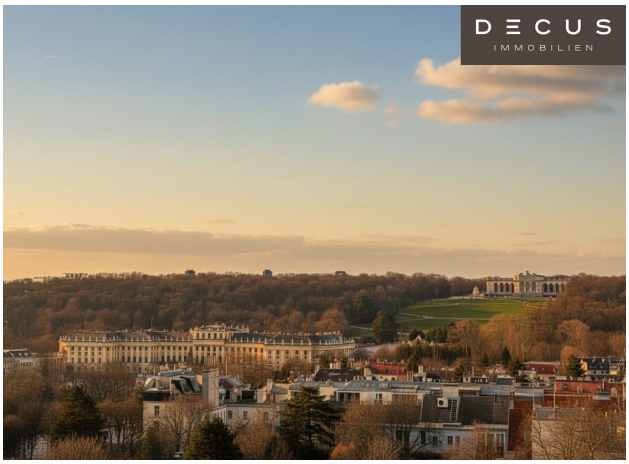

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

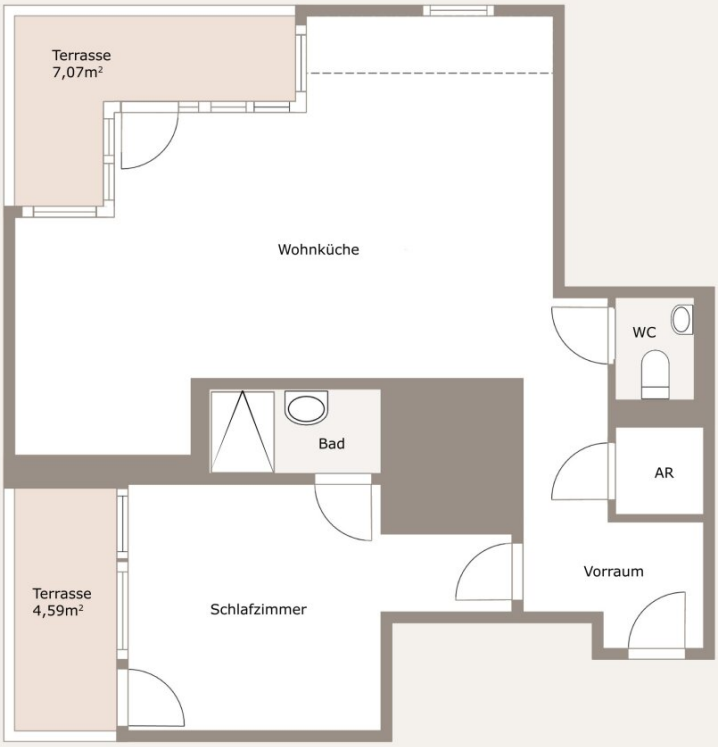

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

# Top 4D - schematischer Grundriss

DECUS IMMOBILIEN




Wohnnutzfläche: 61,24m²

Wohnbereich
Schlafzimmer
Bad
WC
AR
Vorraum

Terrassen: 11,66m²

# Objektbeschreibung

## Elegante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen & Glorietteblick

Diese außergewöhnlich schöne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohngefühl, hochwertige Ausstattung und seltene Freiflächen zu einem besonders stimmigen Zuhause. Zwei Terrassen – jeweils dem Wohn- und dem Schlafbereich zugeordnet – verleihen der Wohnung ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** präsentiert sich hell, großzügig und einladend. Von hier aus ist die **erste Terrasse direkt begehbar**, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und einen beeindruckenden **Ausblick in Richtung Gloriette** bietet – ein besonderes Highlight, das dem Wohnen im Dachgeschoss eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht.

Das **Schlafzimmer** ist als ruhiger Rückzugsort konzipiert und verfügt ebenfalls über einen **direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse**, die morgendliche Ruhe und entspannte Abendstunden ermöglicht. Angrenzend befindet sich das **Badezimmer**, das direkt vom Schlafzimmer aus begehbar ist und den privaten Bereich elegant abrundet.

Hochwertige Materialien, eine klare Linienführung und moderne Haustechnik schaffen ein zeitloses, stilvolles Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Raumgefühl, während die beiden Terrassen zusätzlichen Freiraum mit besonderem Ausblick bieten.

Diese Dachgeschosswohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein außergewöhnliches Wohngefühl mit Aussicht legen – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap