

## Stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse & elegantem Privatbereich



Wohnzimmer - KI bearbeitet

**Objektnummer: 1151682**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Märzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

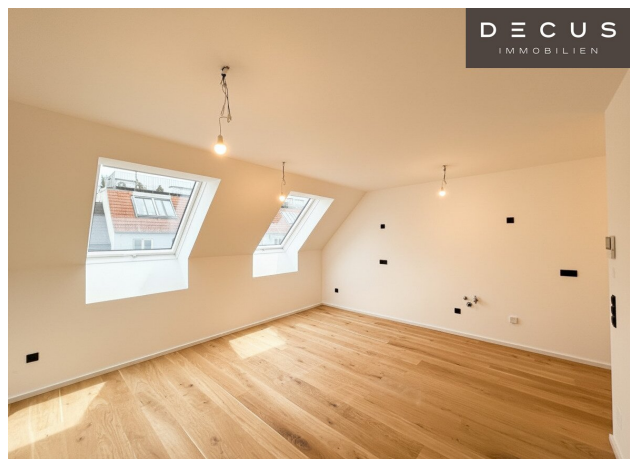
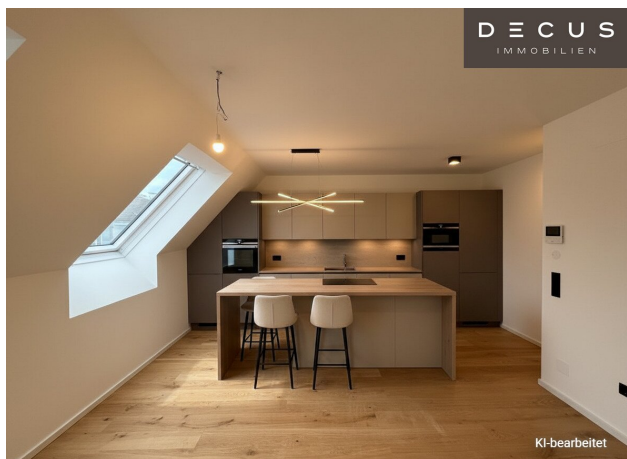


**Laura Kowalczyk**

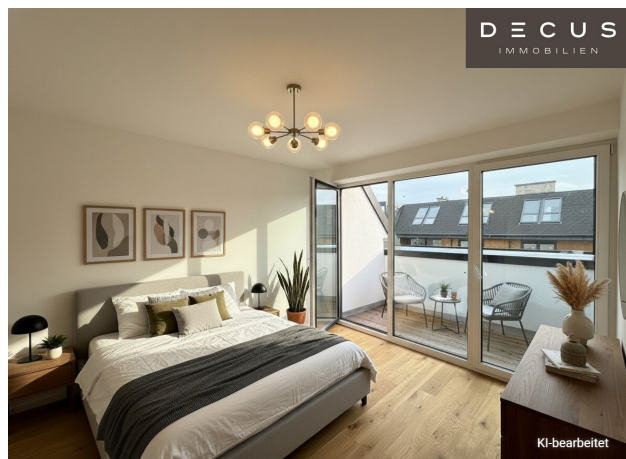
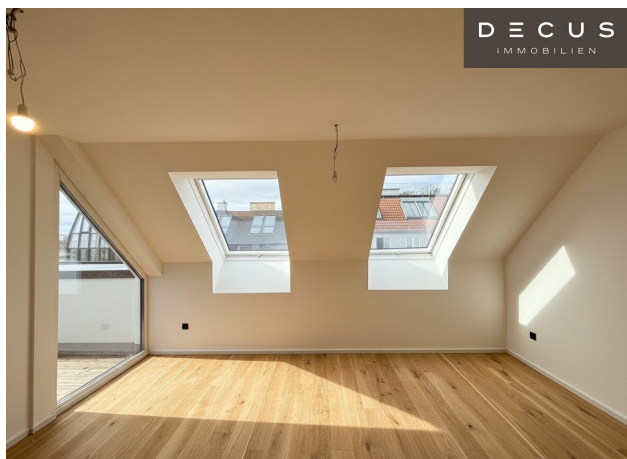
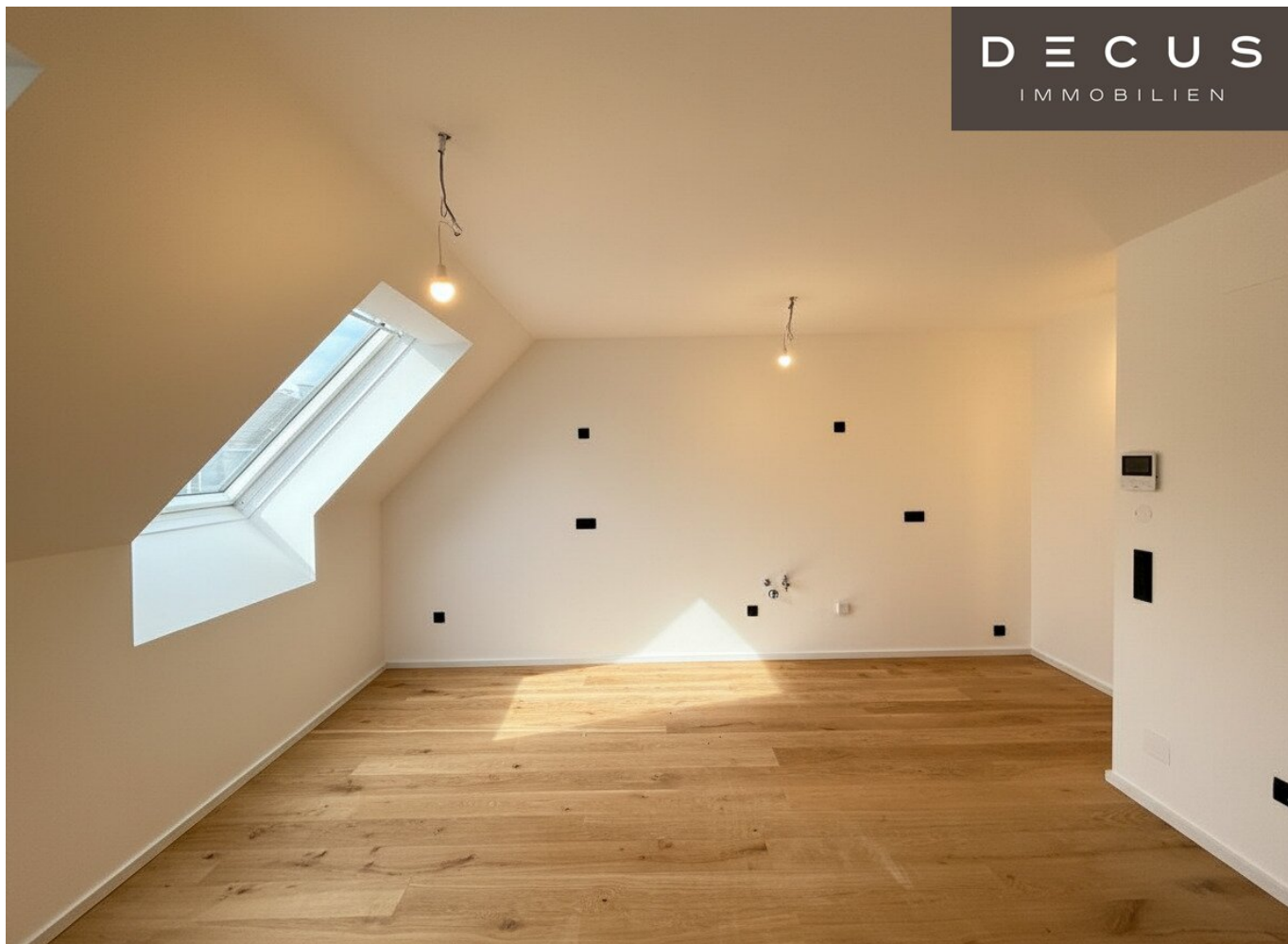
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

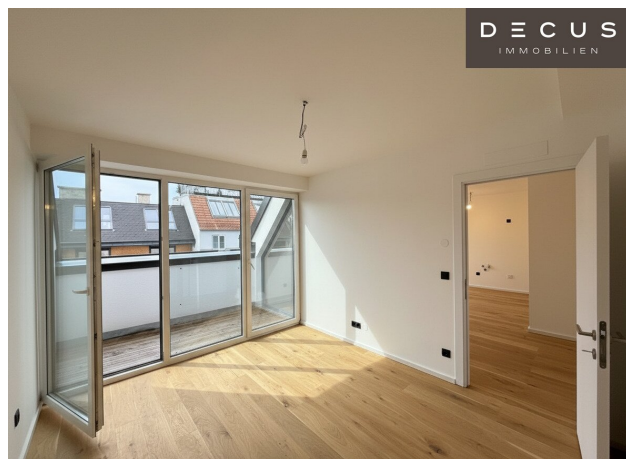
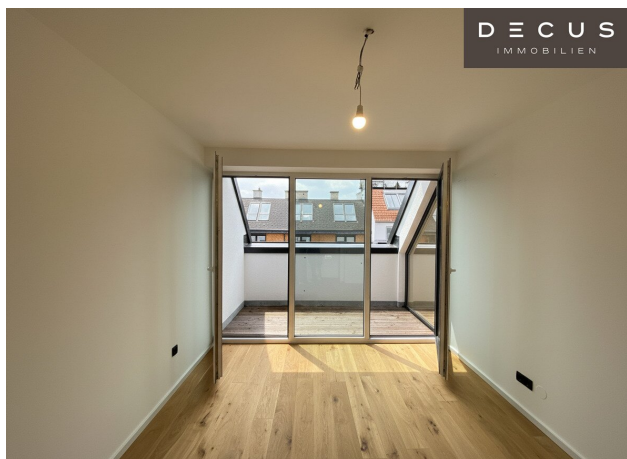
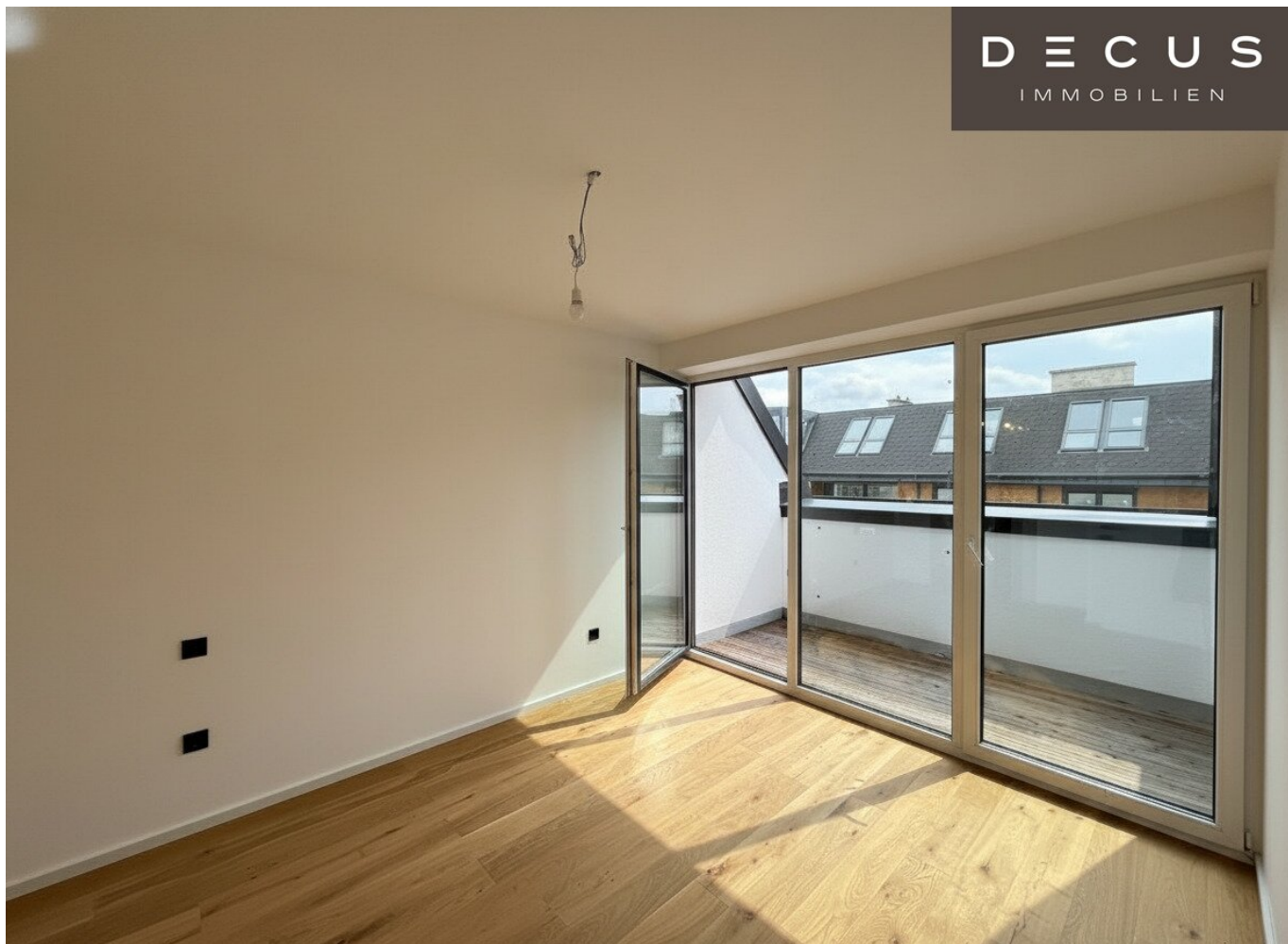
T +43 660 157 59 35  
H +43 660 157 59 35  
F +43 1 35 600 10

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

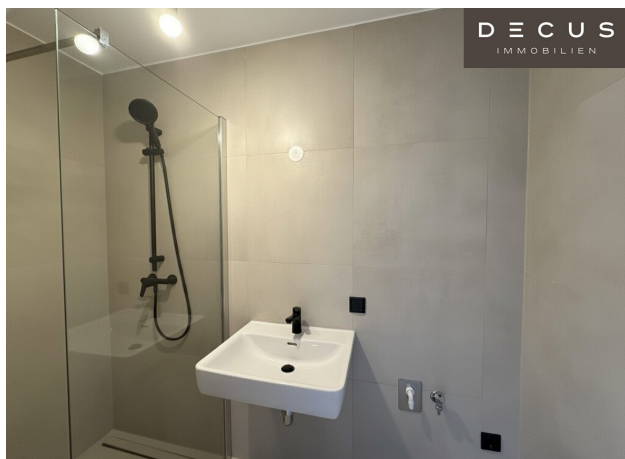






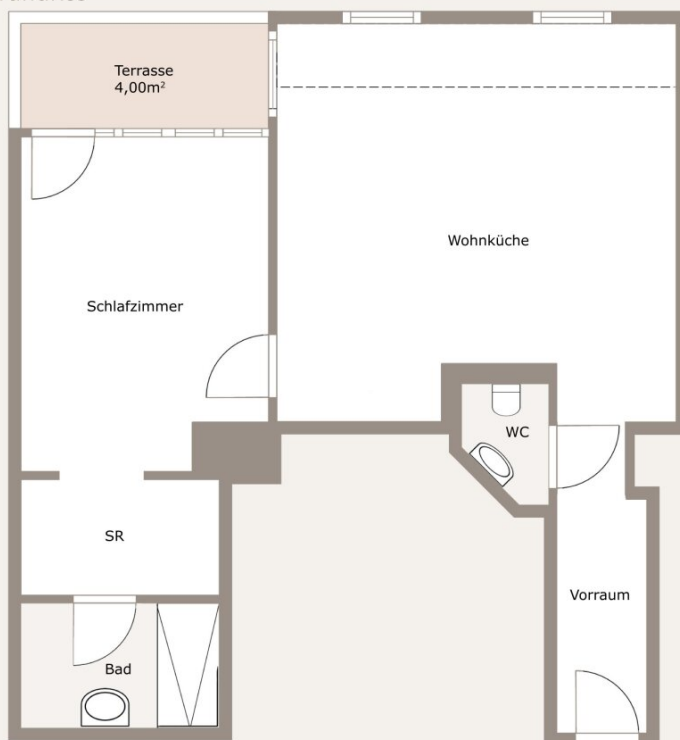






## Top 2D - schematischer Grundriss

**DECUS**  
IMMOBILIEN



Wohnnutzfläche: 51,91m²

Wohnbereich  
Schlafzimmer  
SR  
Bad  
WC  
Vorraum

Terrasse: 4,00m²

## Objektbeschreibung

### Stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse & elegantem Privatbereich

Diese geschmackvoll ausgeführte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und ein besonders durchdachtes Raumkonzept zu einem Wohngefühl mit ruhiger Eleganz. Auf kompakter Fläche entsteht hier ein Zuhause, das sowohl funktional als auch atmosphärisch überzeugt.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** präsentiert sich hell, großzügig und einladend. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und unterstreichen die luftige Wirkung des Raumes. Das **separat vom Wohnbereich angeordnete WC** bietet zusätzlichen Komfort und fügt sich diskret in den Grundriss ein – ideal für Gäste und den täglichen Gebrauch.

Der **private Schlafbereich** ist klar vom Wohnraum getrennt und als Rückzugsort konzipiert. Das Schlafzimmer verfügt über einen **direkten Zugang zur Terrasse**, die dem Raum eine besondere Qualität verleiht und Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Angrenzend befindet sich das **modern ausgestattete Badezimmer**, das direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar ist. Eine **integrierte Garderobe** ergänzt diesen Bereich und sorgt für Ordnung, Stauraum und ein harmonisches Gesamtbild – fast wie eine kleine private Suite.

Hochwertige Ausstattungsdetails wie Echtholzparkett, großformatige Feinsteinzeugfliesen, Fußbodenheizung, moderne Sanitärkeramik sowie zeitgemäße Haustechnik schaffen ein stilvolles, angenehmes Wohnambiente. Die klare Linienführung und die ruhige Materialwahl verleihen der Wohnung eine zeitlose Wertigkeit.

Diese Dachgeschosswohnung ist ideal für **Singles oder Paare**, die eine hochwertige, ruhige und architektonisch stimmige Wohnung mit Terrasse suchen – ein Ort zum Ankommen, Abschalten und Wohlfühlen.

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-/Werkwohnungen. 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](http://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