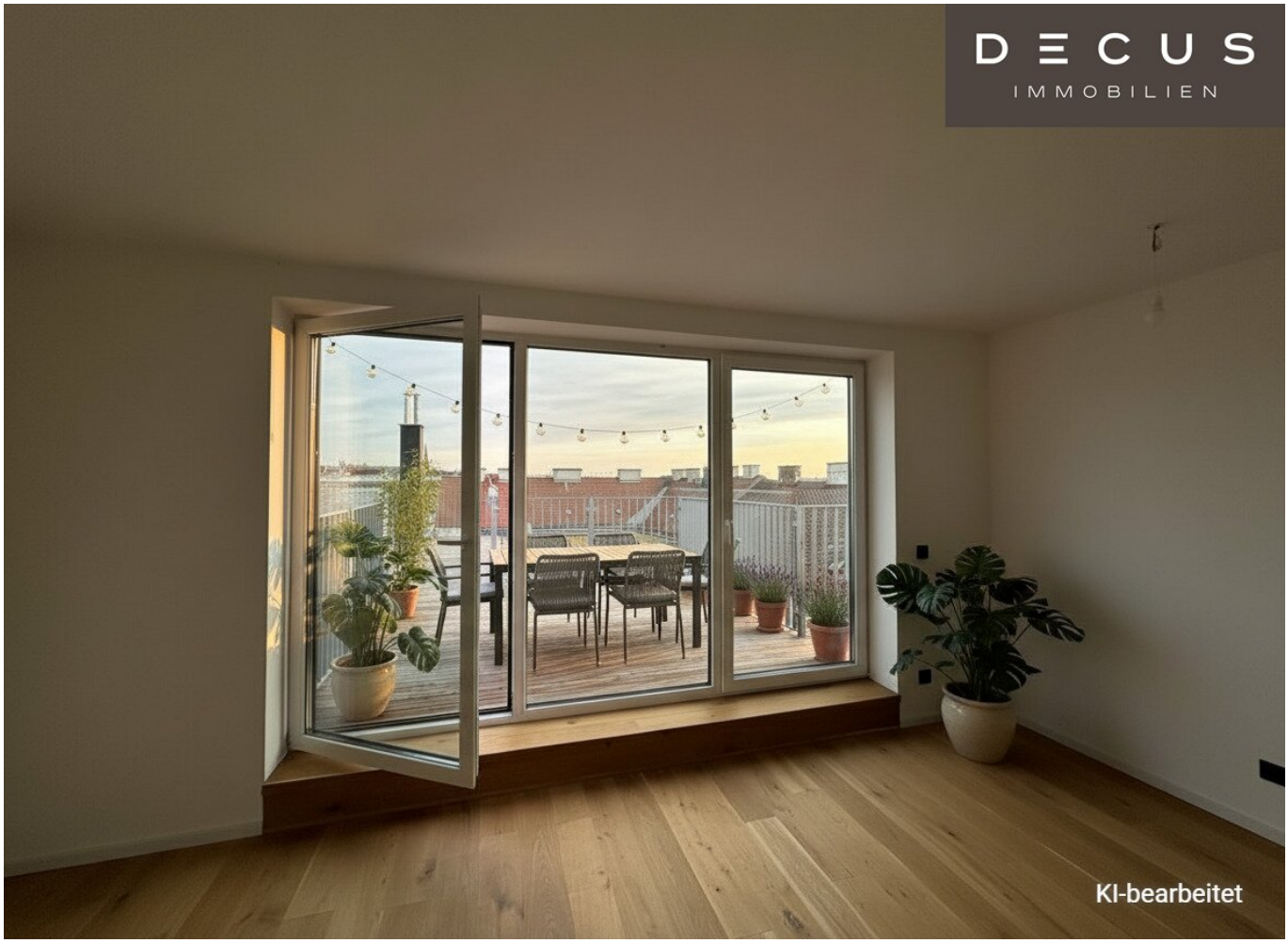
Exklusive Maisonette-Dachgeschosswohnung mit drei Terrassen & Masterbereich



Terrasse - KI bearbeitet

Objektnummer: 1151683

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Märzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,13 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.049.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Laura Kowalczyk

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

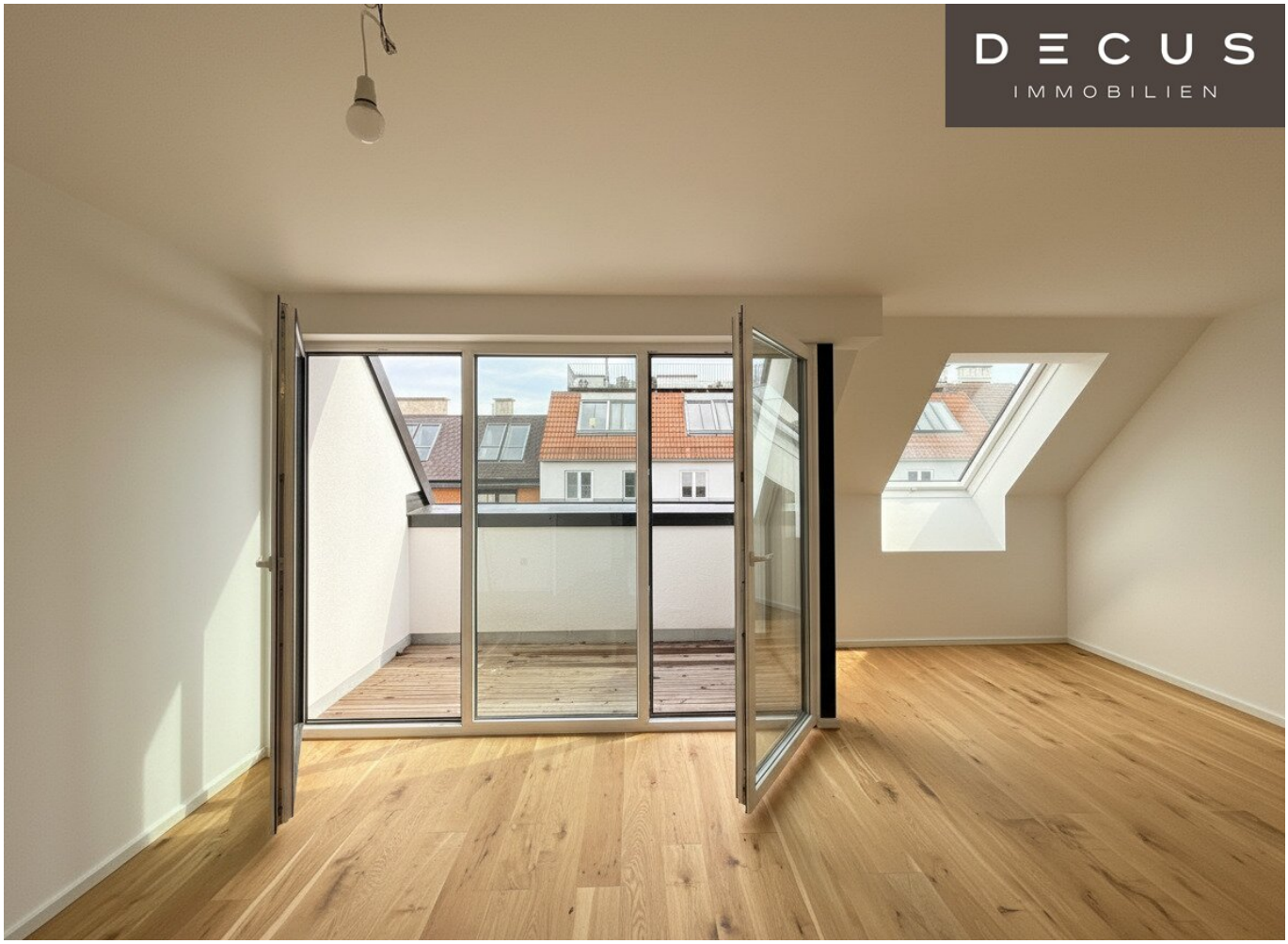
T +43 660 157 59 35
H +43 660 157 59 35
F +43 1 35 600 10

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

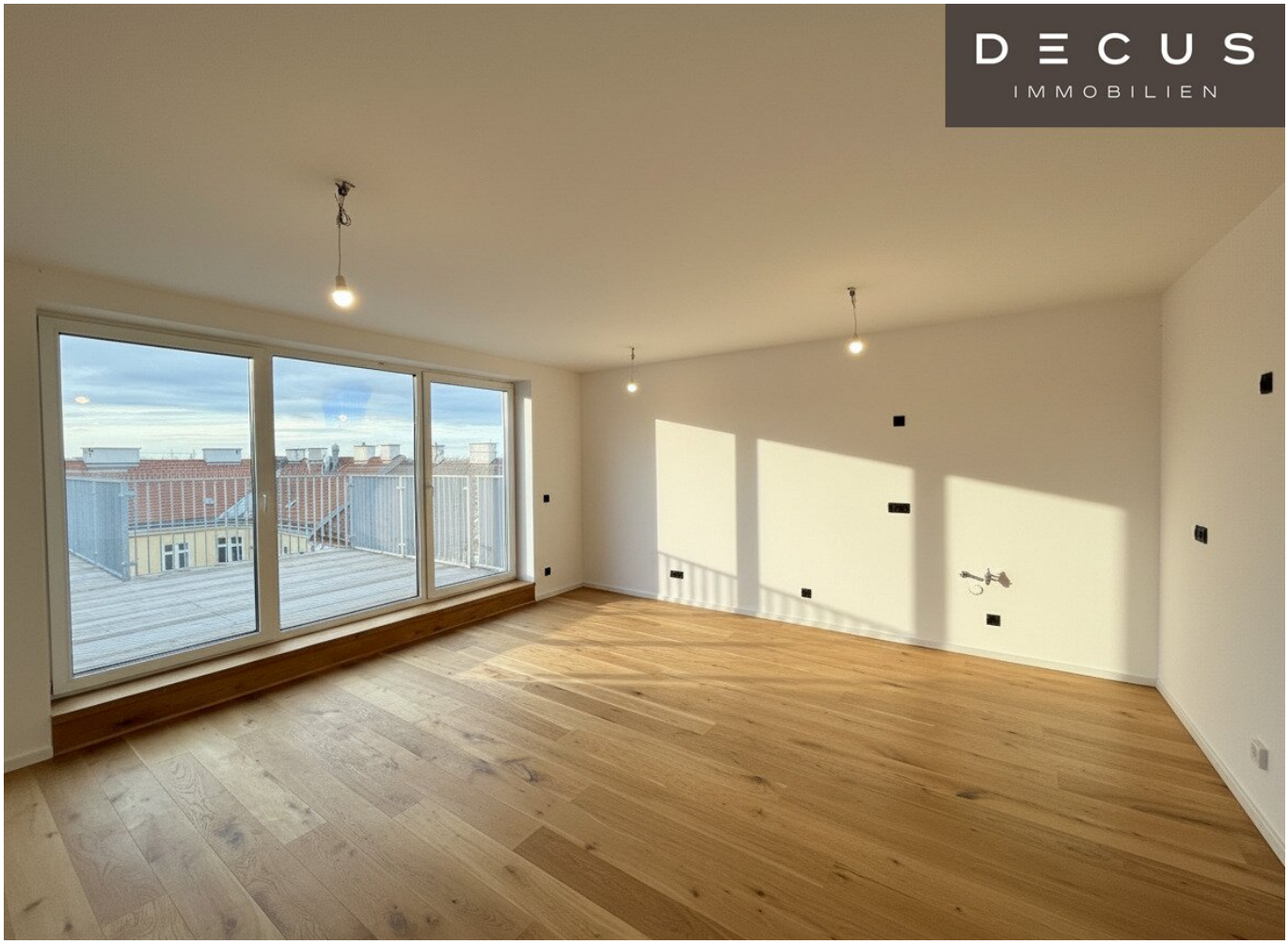
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

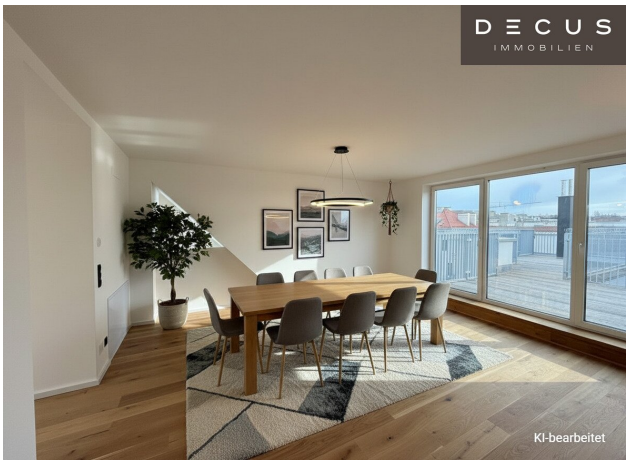
DECUS
IMMOBILIEN

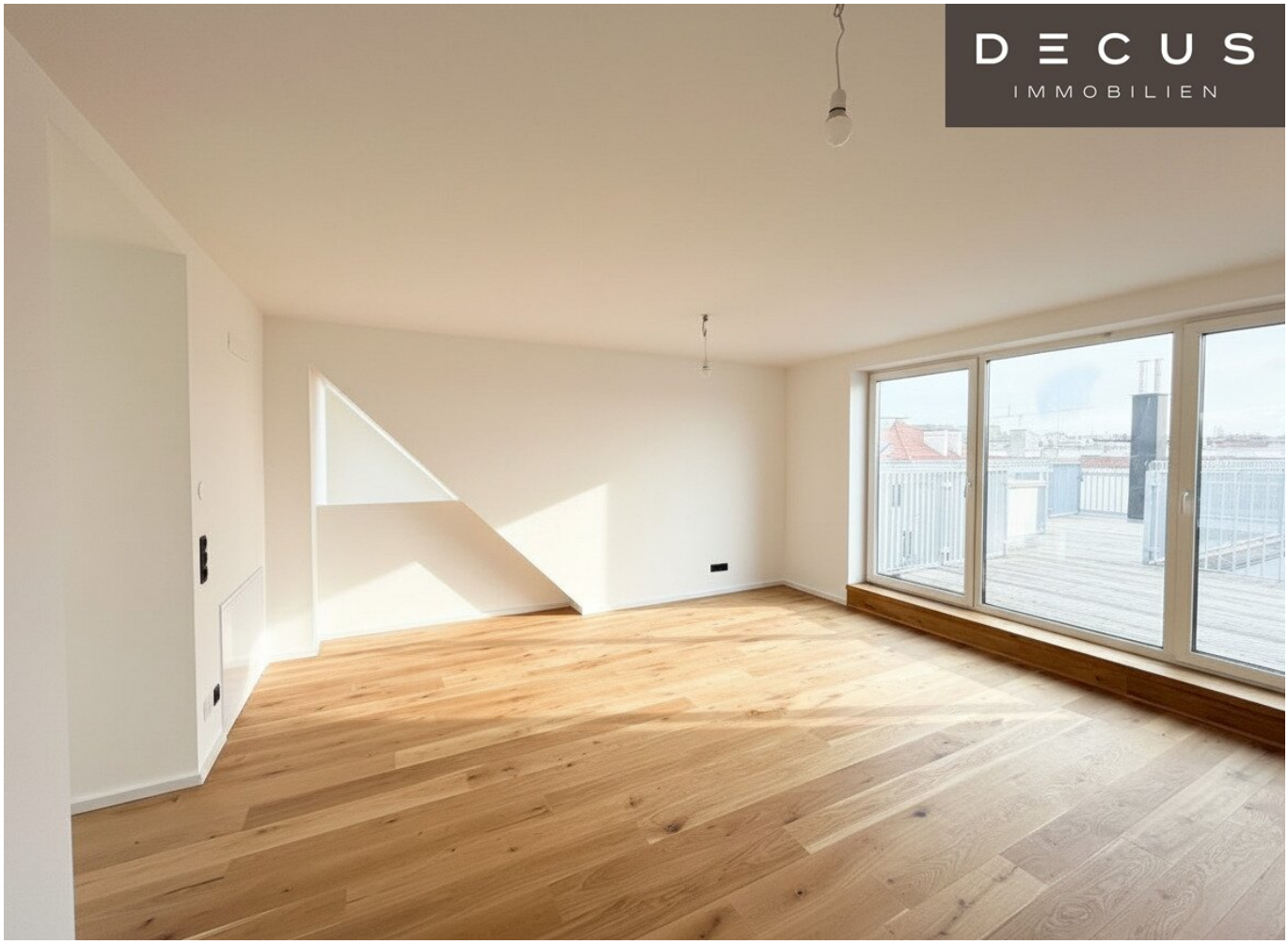


KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

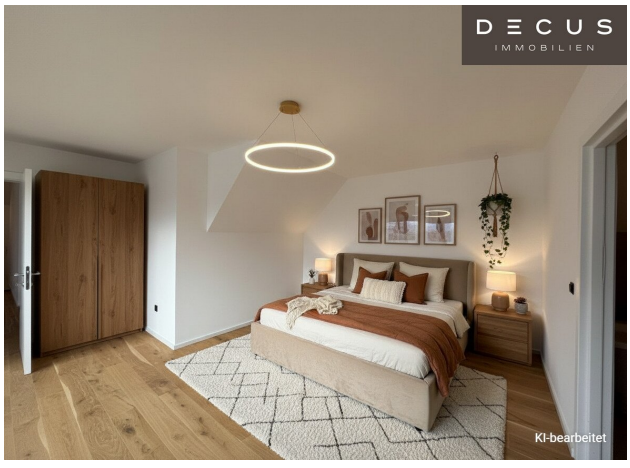

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

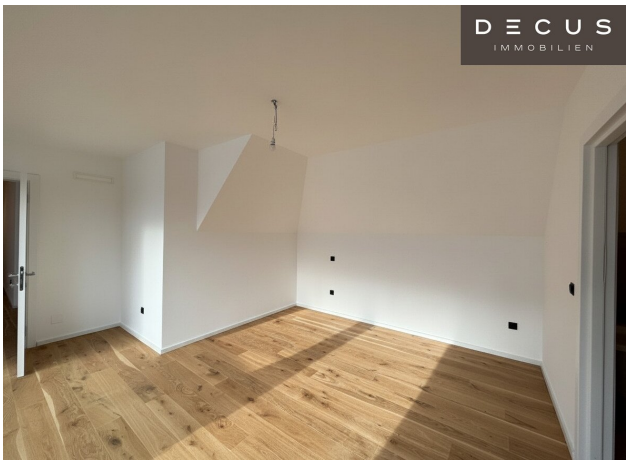

DECUS
IMMOBILIEN

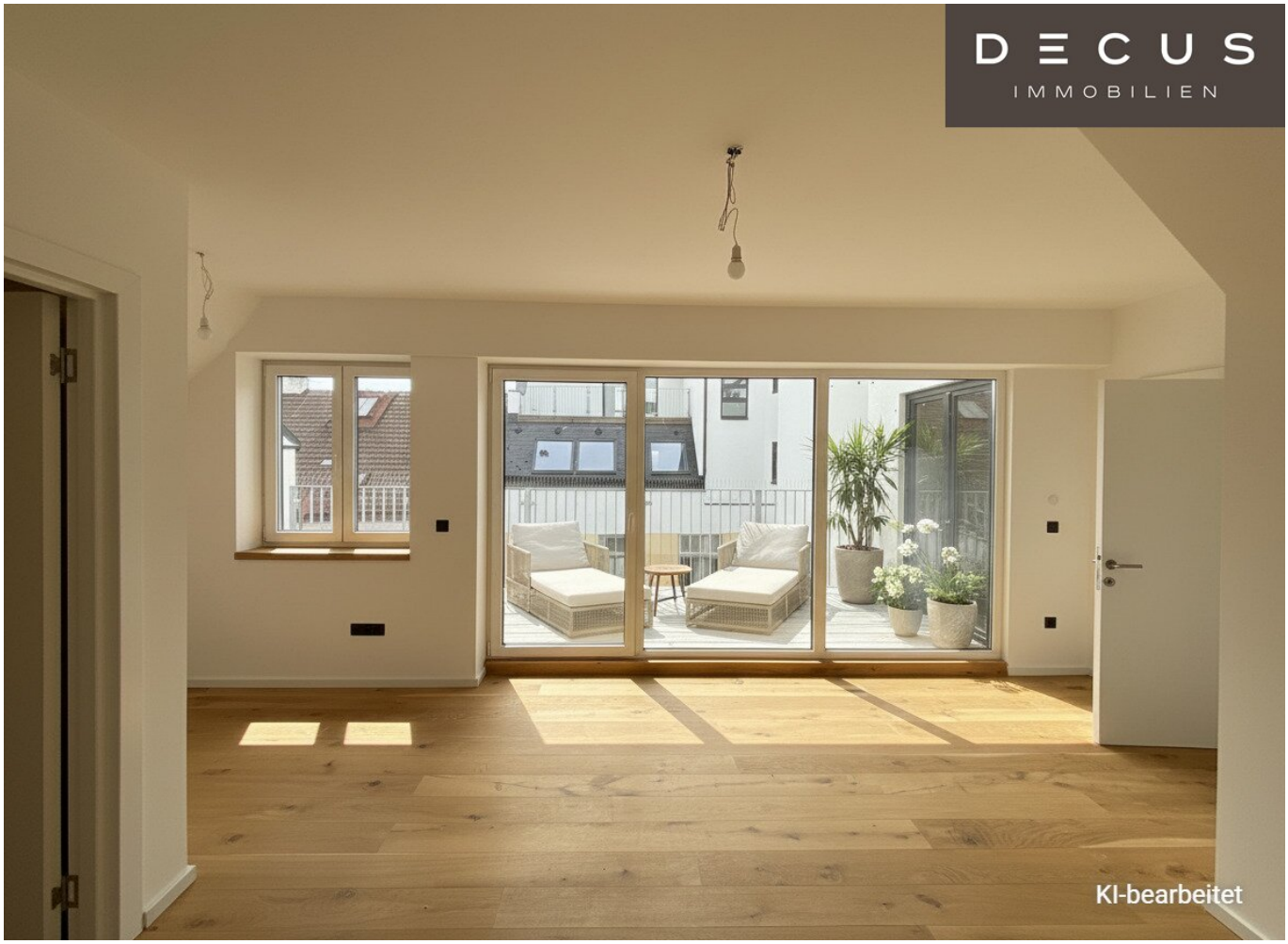
DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

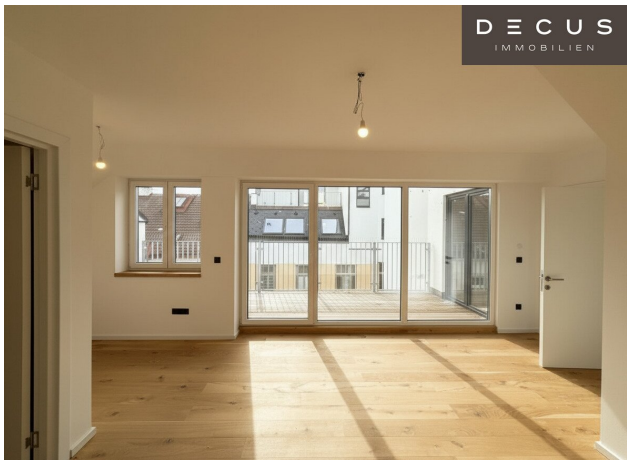
DECUS
IMMOBILIEN

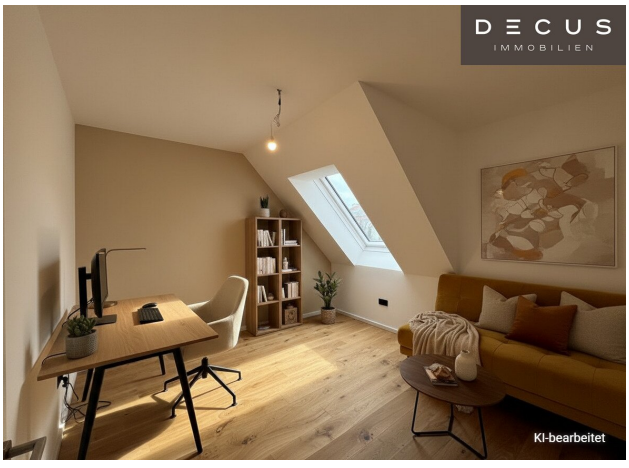
DECUS
IMMOBILIEN

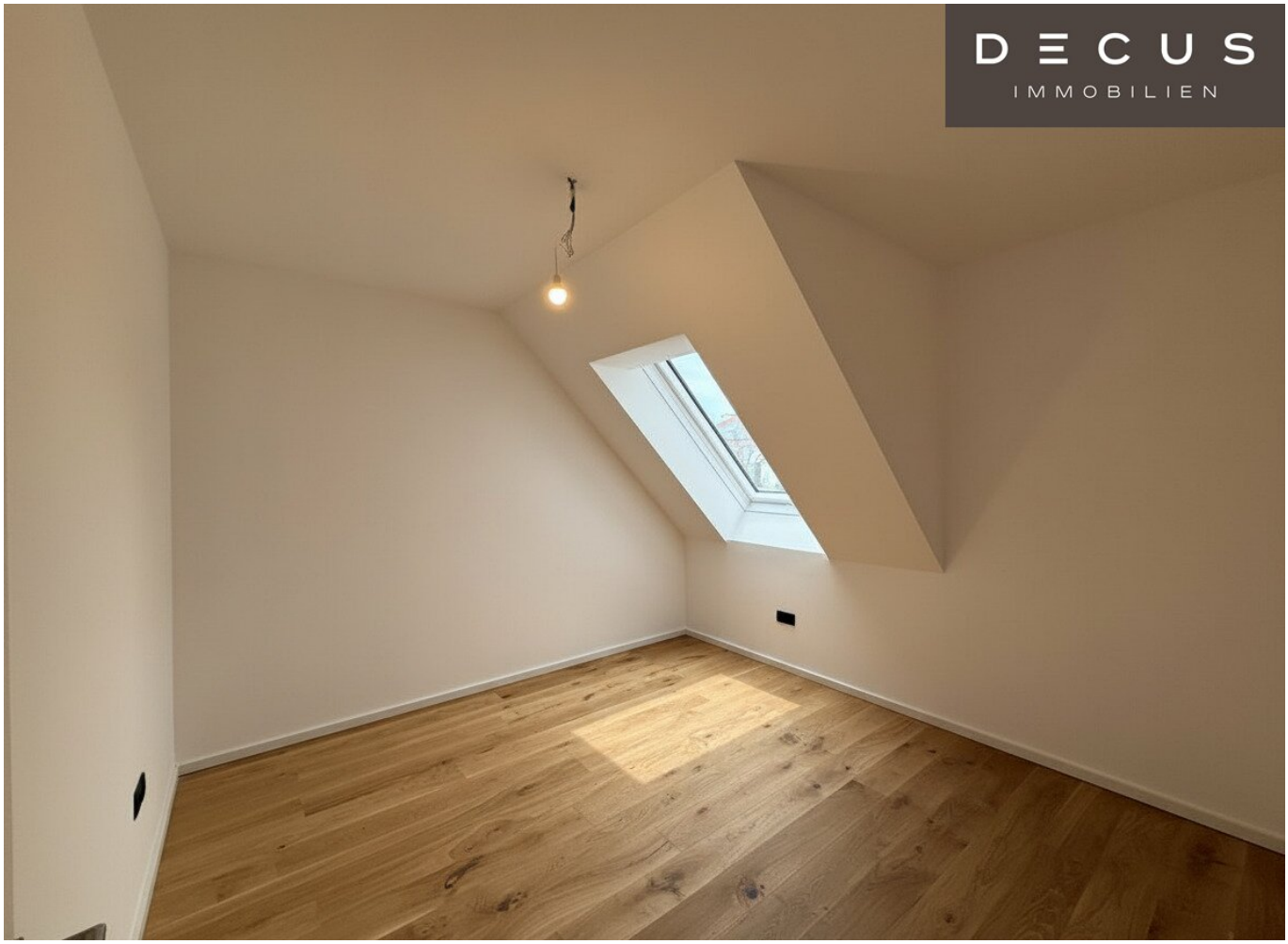

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

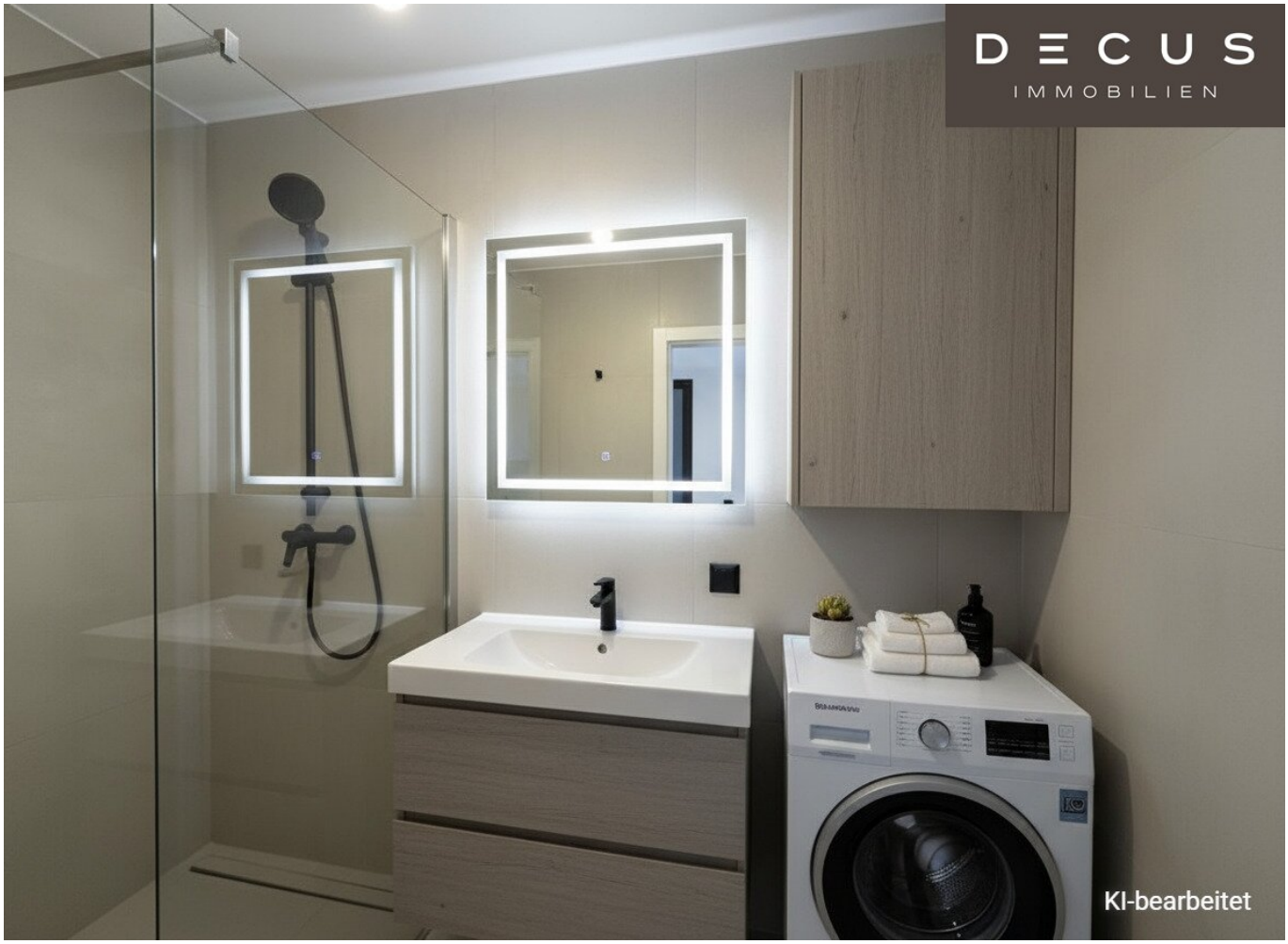

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

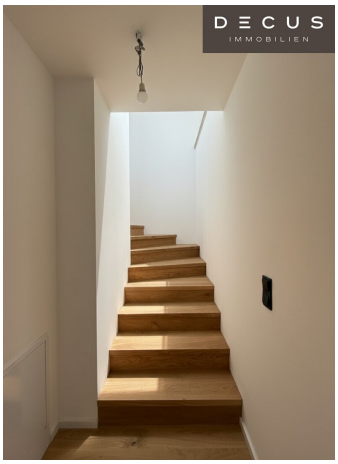

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

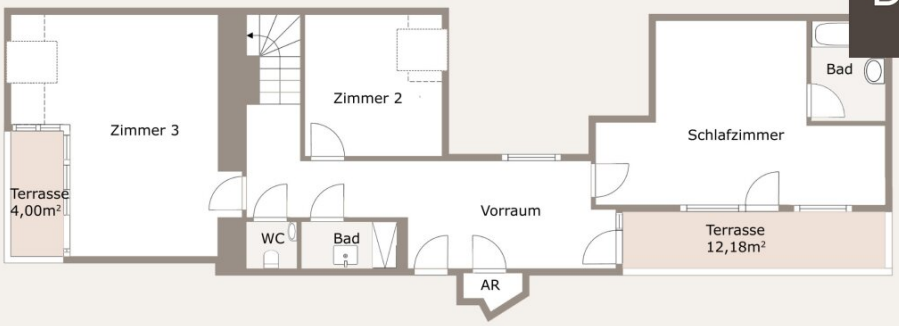

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

Top 1D - schematischer Grundriss

DECUS IMMOBILIEN



Wohnnutzfläche: 128,13m²

Wohnbereich
Schlafzimmer mit Bad
Zimmer 2
Zimmer 3
Bad
WC
AR
Vorraum

Terrassen: 36,85m²

Objektbeschreibung

Großzügige Maisonette-Dachgeschosswohnung mit drei Terrassen & privatem Schlafbereich

Diese beeindruckende Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, großzügige Freiflächen und ein modernes Wohngefühl auf hohem Niveau. Die Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, klarer Architektur und insgesamt **drei Terrassen** macht diese Einheit zu einem besonderen Rückzugsort im Dachgeschoss.

Auf der unteren Ebene befinden sich die privaten Schlafräume. Zwei großzügige Schlafzimmer verfügen jeweils über **eine eigene Terrasse** und bieten damit einen direkten Zugang ins Freie. Das Master-Bedroom punktet zusätzlich mit einem **eleganten En-suite-Bad**, das Komfort und Privatsphäre ideal verbindet. Ein weiteres, etwas kleineres Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Ein zusätzliches Badezimmer sowie ein separates WC komplettieren diese Ebene funktional und hochwertig.

Die obere Wohnebene bildet das Herzstück der Wohnung: Ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung schafft ein luftiges, einladendes Ambiente. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf die **dritte Terrasse**, die den Wohnraum nach außen erweitert und Platz für Lounge- oder Essbereiche im Freien bietet – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und eine klare Linienführung unterstreichen den zeitlosen Charakter dieser Dachgeschosswohnung. Die gelungene Trennung von Wohn- und Schlafbereich über zwei Ebenen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und macht diese Immobilie sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Paare äußerst attraktiv.

Diese Maisonette vereint Großzügigkeit, Freiraum und modernen Wohnkomfort und bietet ein außergewöhnliches Zuhause in urbaner Lage mit hoher Lebensqualität.

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