

## Hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_1021**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

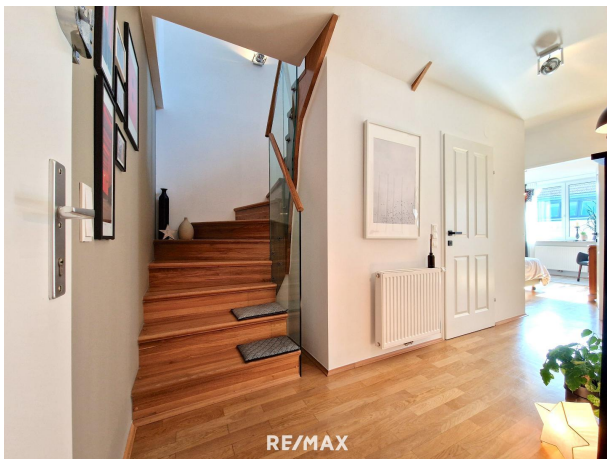
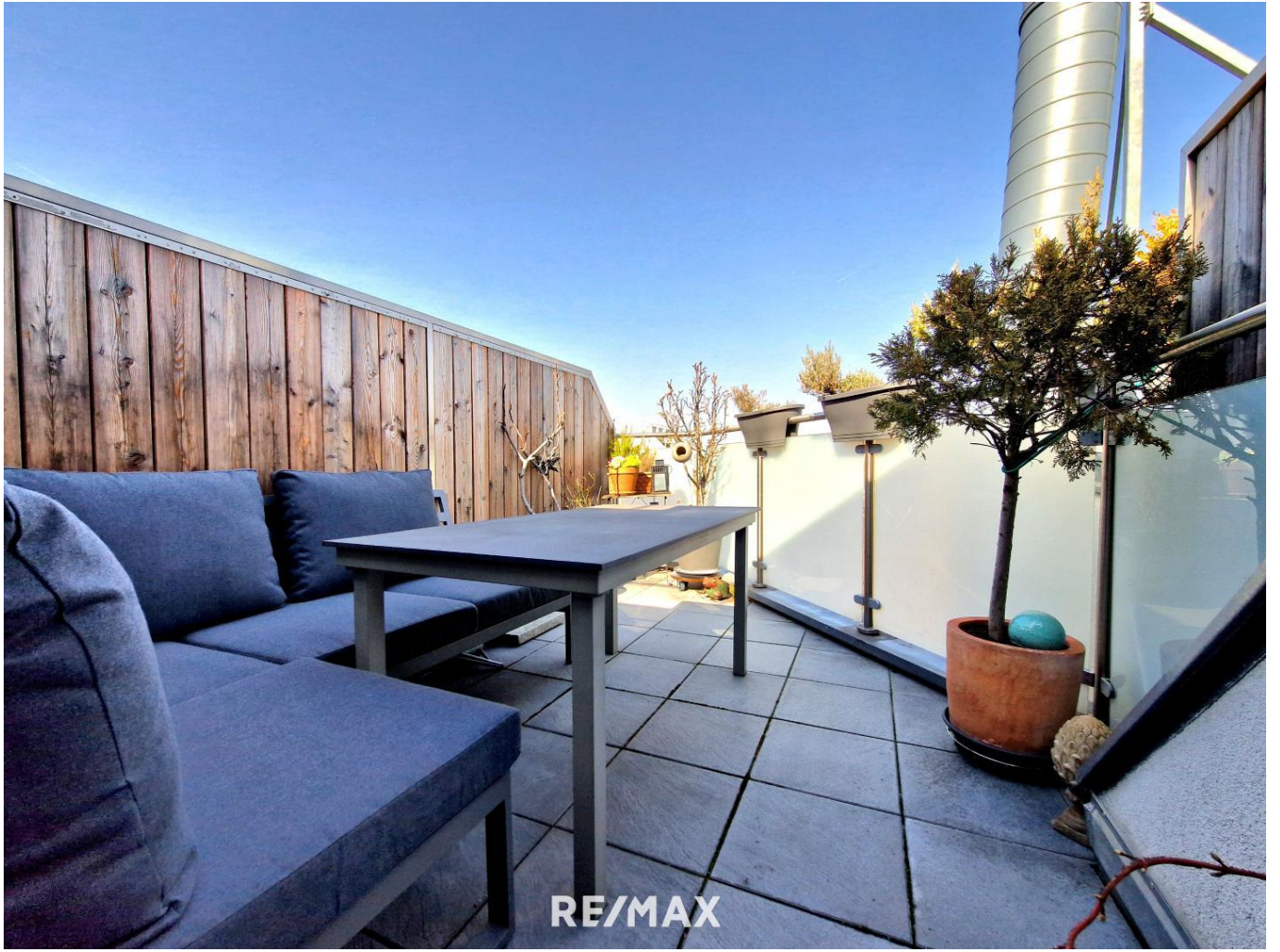
Adresse	Märzstraße 36
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	ca. 2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

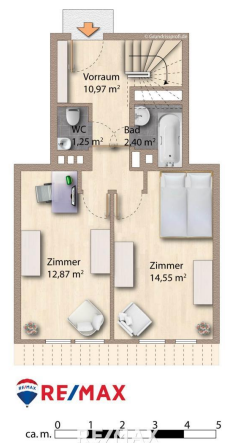
## Ihr Ansprechpartner

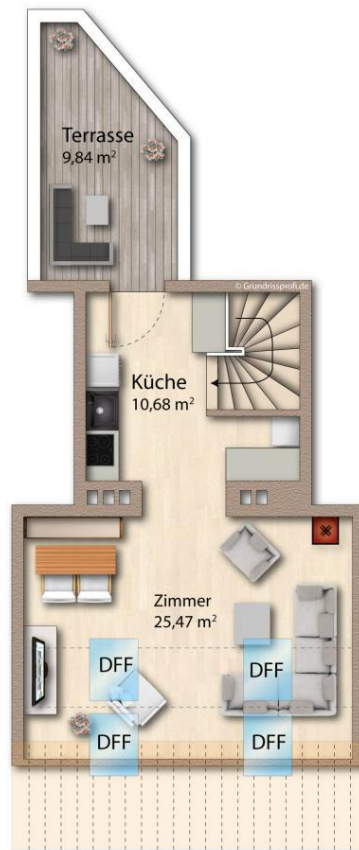


**Natalia Gelernter**

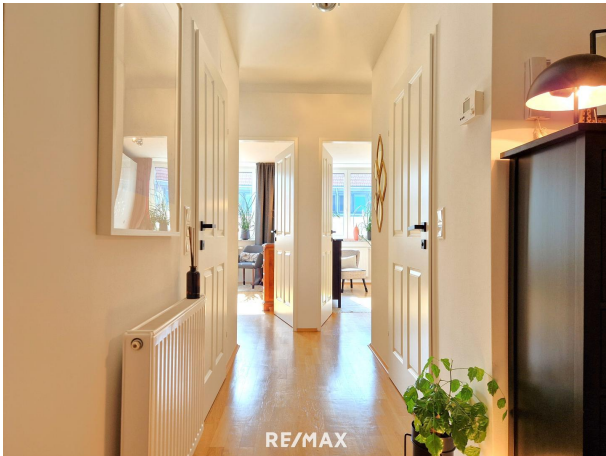
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

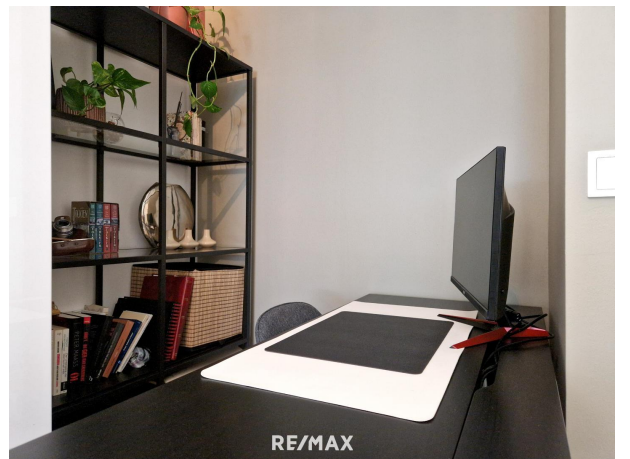


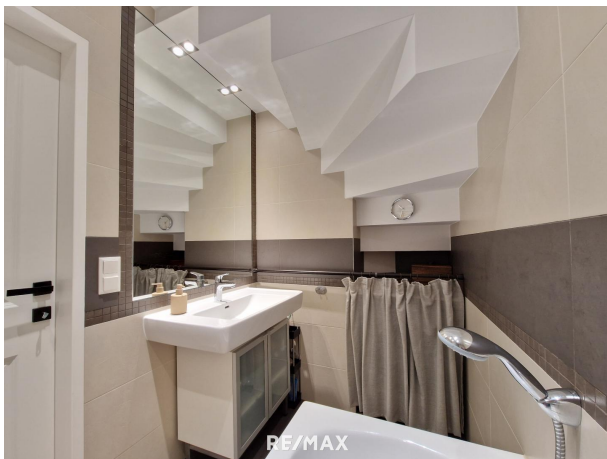


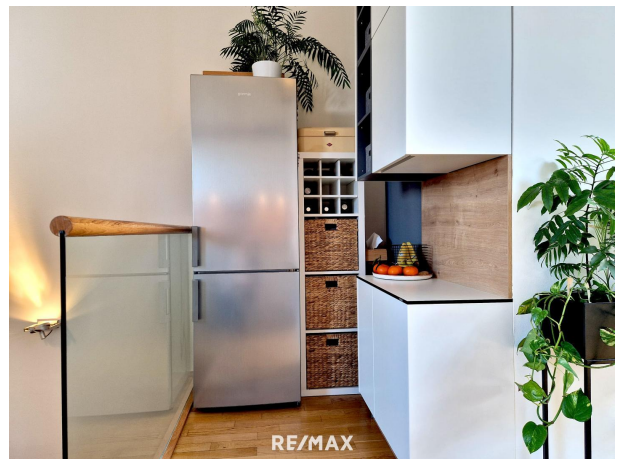
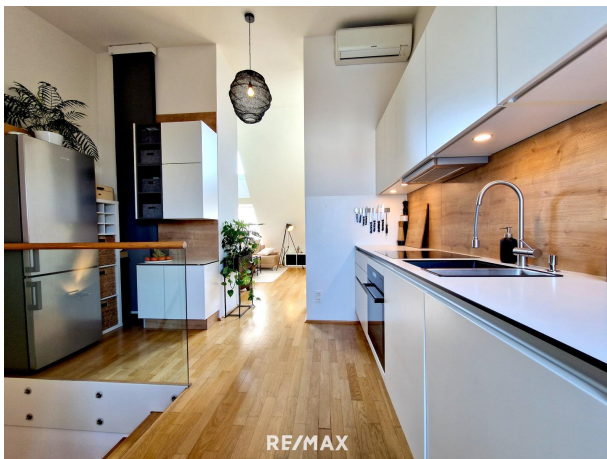
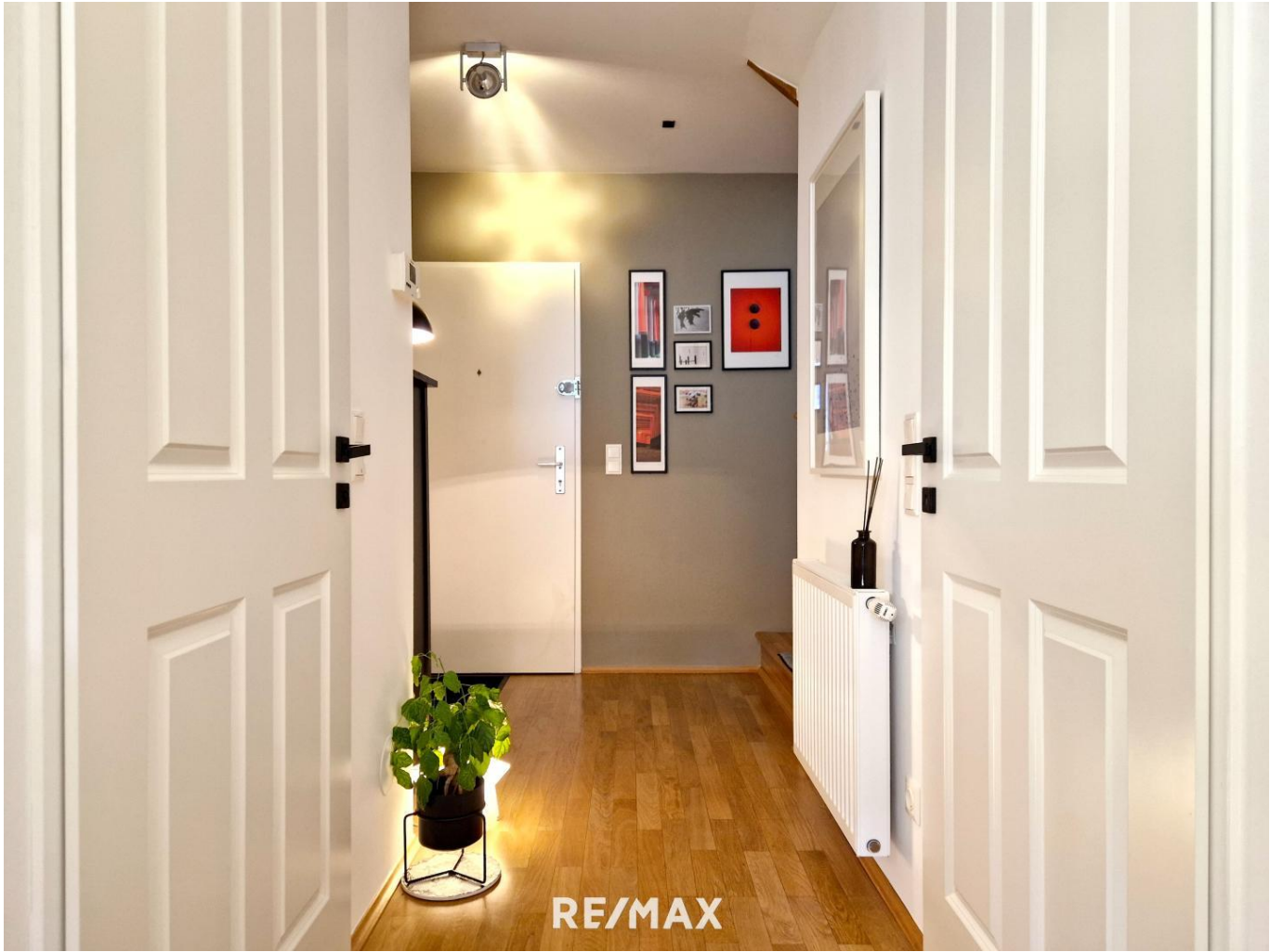


ca. m. 0 1 2 3 4 5

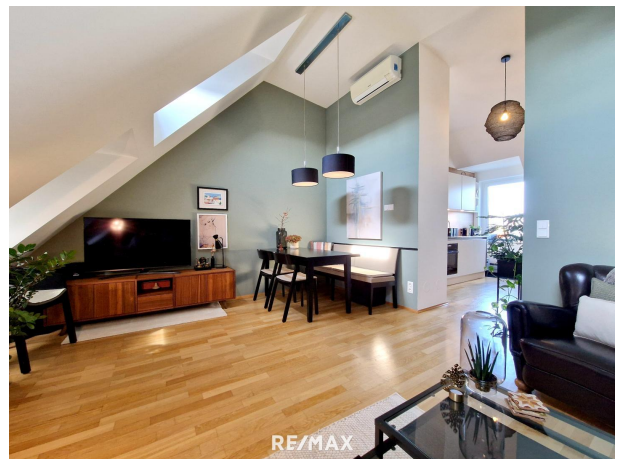
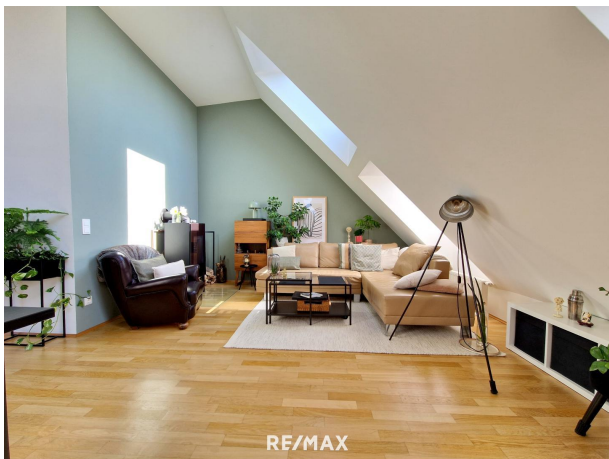


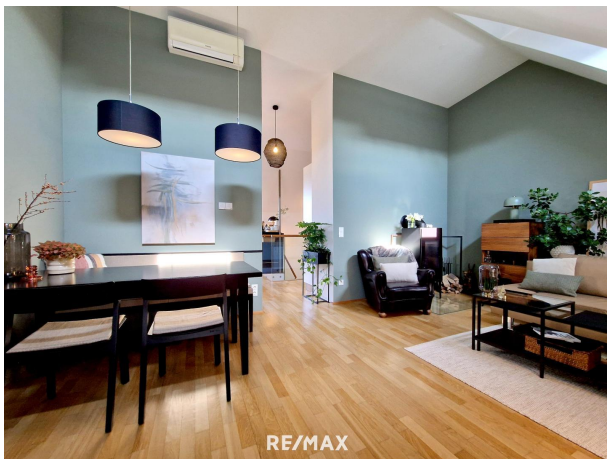


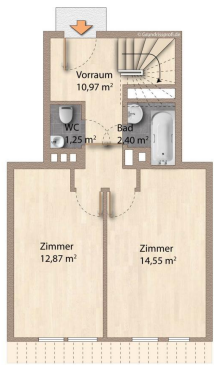




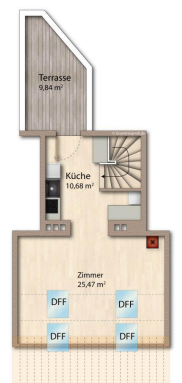






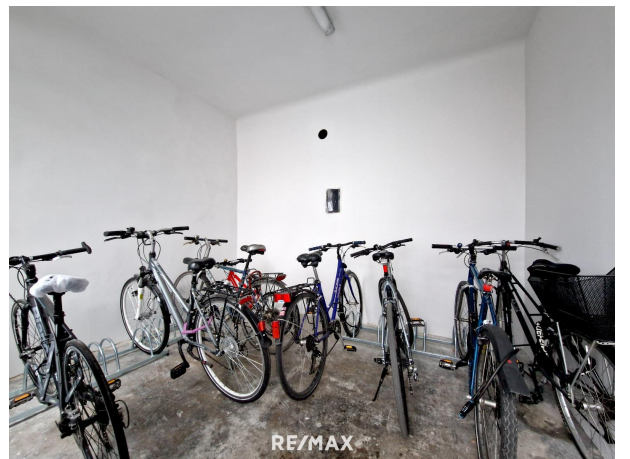
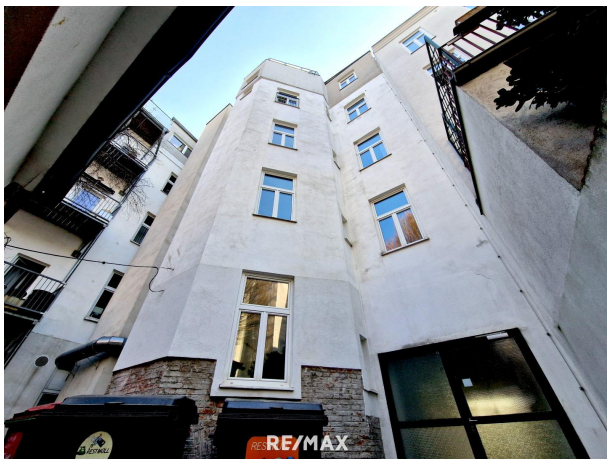


RE/MAX

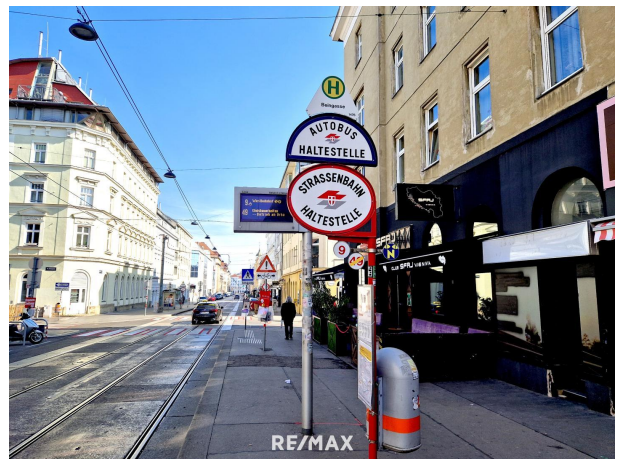
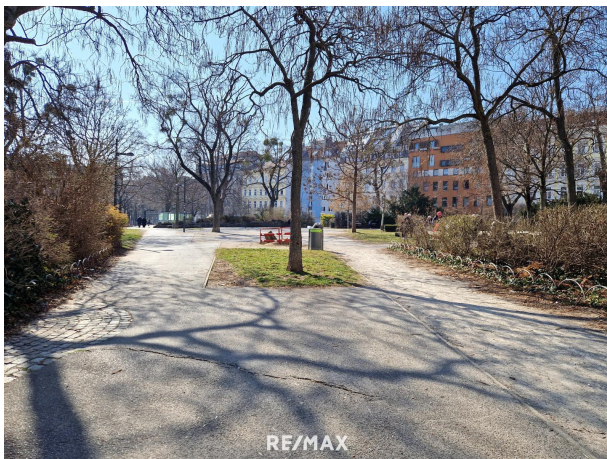


RE/MAX









## Objektbeschreibung

**Diese moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, errichtet 2013, befindet sich in einem stilvollen Altbau in der besten Lage des 15. Bezirks.** Dank der hervorragenden

Verkehrsanbindung erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Minuten mit den Öffis. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Flair, exzellenter Infrastruktur und ruhigen Rückzugsort – ideal für anspruchsvolle Stadtbewohner. **Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu. **360° Bilder auf [www.remax.at/3801-1021](http://www.remax.at/3801-1021)** Diese Wohnung ist ein wahres Juwel, das durch intelligente Raumgestaltung, moderne Technik und ein exklusives Wohngefühl überzeugt.

**Raumaufteilung – Stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen Erstes Dachgeschoss:**

-Die zwei klimatisierten Schlafzimmer versprechen wohltuende Nächte und Raum für individuelle Wohnideen. -Modernes Badezimmer mit Badewanne -Separates WC mit Waschbecken -eine Holzterrasse ins zweite Dachgeschoss verbindet die Ebenen harmonisch  
**Zweites Dachgeschoss:** -Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Schwedenofen – perfekte Kombination aus Eleganz und Gemütlichkeit -Hochwertige Markenküche mit Dampfgeräten – Genuss und Funktionalität auf höchstem Niveau -Gepflegte Terrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof – ein ruhiges Plätzchen mitten in der Stadt, begleitet vom sanften Zwitschern der Vögel Alle Räume in beide Stockwerken sind mit Klimaanlage ausgestattet.

2019 erneuerte schalldichte Fenster mit ferngesteuerten Außenrollläden geben Ruhe und Wohlfühlklima zu jeder Jahreszeit. Die Heizung erfolgt mit einer Gas-Tagenheizung. Ein zusätzlicher Warmwasserspeicher sichert ausreichend Warmwasser für mehrere Duschgänge.

**Das Gebäude – Historischer Charme trifft auf modernen Komfort** Das Haus wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus umfassend saniert und ein Lift eingebaut.

Fahrradabstellraum liegt im Erdgeschoss und ein Kellerabteil steht zur Verfügung. **Die Lage ist zentral und vielseitig** Diese Wohngegend bietet die ideale Mischung aus urbanem Leben und entspanntem Rückzugsort. **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Straßenbahnlinien 49 und 9, U-Bahn U3, Bus 12A – perfekte Verbindung ins Stadtzentrum Westbahnhof und Mariahilfer Straße nur wenige Minuten entfernt

**Nahversorgung und Freizeit:** Supermärkte, Apotheken und Drogerien in unmittelbarer Umgebung Vielfältige Restaurants und Cafés – kulinarische Highlights direkt vor der Tür Park mit Spielplatz und Hundezone – perfekt für Erholung und Freizeitaktivitäten Weitere Informationen Attraktive Kapitalanlage: Freier Mietzins – ideal für Investoren

**Das Open House und somit die ersten Besichtigungen finden am Donnerstag 10.04.2025 statt. Um schriftliche Voranmeldung wird gebeten.** Diese Wohnung müssen Sie gesehen haben! Kontaktieren Sie uns jetzt und sichern Sie sich Ihre persönliche Besichtigung.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben

gemäß g  
esetzlich  
em Erfordernis:  
H 1  
ei 0

z 6.  
w 0  
ärk  
mW  
e h/  
b (  
e m  
d <sup>2</sup>a  
ar)  
f:  
KID  
a  
ss  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 1.  
a 7  
kt 6  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n



z:  
KID  
a  
ss  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z: