



GROSSZÜGIGE ALTBAUWOHNUNG MIT CA. 100 M² – 3 ZIMMER, 1. LIFTSTOCK

Wohnung · 1150 Wien

ZU VERKAUFEN

489.000 €

100 m²

Wohn-/Nutzfläche

3

Zimmer

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **100 m²**

Zimmer **3**

Badezimmer **1**

Objektart **Wohnung**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100154355**

■ Beschreibung

GROSSZÜGIGE ALTBAUWOHNUNG MIT CA. 100 M² – 3 ZIMMER | 1. LIFTSTOCK

Märzstraße 55, 1150 Wien

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine großzügige und gepflegte Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. **100,30 m²** in der Märzstraße 55 im 15. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock mit Lift** und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen Raumdimensionen, eine Raumhöhe von ca. **3,10 m** sowie eine vielseitig nutzbare Raumaufteilung.

Neben drei großzügigen Zimmern mit jeweils rund 19 m² verfügt die Wohnung über ein zusätzliches **Kabinett mit ca. 11,75 m²**, das sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer, Ankleide oder zusätzlicher Schlafbereich eignet.

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand**. Klassische Altbaulemente wie die hohen Räume und Parkettböden verleihen der Immobilie einen angenehmen und repräsentativen Wohncharakter.

ECKDATEN

- **Wohnfläche:** ca. 100,30 m²
- **3 Zimmer + Kabinett**
- **1. Stock mit Lift**
- **Raumhöhe:** ca. 3,10 m
- **gepflegter Zustand**
- **Parkettböden**
- großzügige Raumaufteilung
- Küche
- Bad/WC
- zusätzlich separates WC
- großzügiger Vorraum

Kosten

EUR 489.000,-

Provision: 3% zzgl. MwSt.

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. MwSt.

RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung gliedert sich laut Grundriss wie folgt:

- **Zimmer:** ca. 19,36 m²
- **Zimmer:** ca. 18,99 m²
- **Zimmer:** ca. 19,80 m²
- **Kabinett:** ca. 11,75 m²
- **Vorraum:** ca. 14,19 m²
- **Küche:** ca. 7,33 m²
- **weiterer Vorraumbereich:** ca. 3,46 m²
- **Bad/WC:** ca. 3,32 m²
- **separates WC:** ca. 1,01 m²

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte und bietet sowohl großzügige Gemeinschaftsbereiche als auch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in der **Märzstraße im 15. Bezirk Rudolfshaus-Fünfhaus**. Die Lage verbindet eine sehr gute innerstädtische Infrastruktur mit einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die **Mariahilfer Straße, der Westbahnhof und die Wiener Stadthalle** sind rasch erreichbar. Durch die nahegelegene **U3-Station Schweglerstraße** besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Westbahnhof, Mariahilfer Straße und Wiener Innenstadt.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- **U3 – Schweglerstraße**
- Straßenbahnlinien **9 und 49**
- Buslinie **12A**
- Westbahnhof mit **U3, U6 sowie Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen**

HIGHLIGHTS

CA. 100 M² WOHNFLÄCHE

3 GROSSZÜGIGE ZIMMER + KABINETT

CA. 3,10 M RAUMHÖHE

1. STOCK MIT LIFT

GEPFLEGTER ZUSTAND

SEHR GUTE ANBINDUNG DURCH DIE U3

ZENTRALE LAGE IM 15. BEZIRK

Kosten

EUR 489.000,-

Provision: 3% zzgl. MwSt.

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. MwSt.

Kontakt / Ihr Ansprechpartner:

Herr Ehsan Karimian

e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

IMMO EXPRESS KG

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

■ Ausstattung

Altbau

Fernblick

Personenaufzug

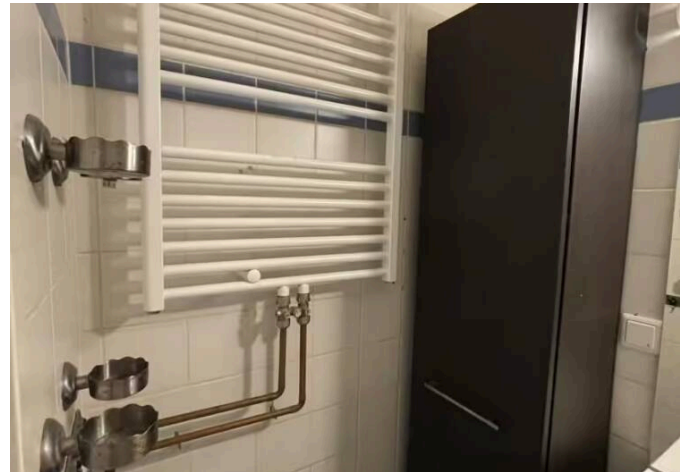
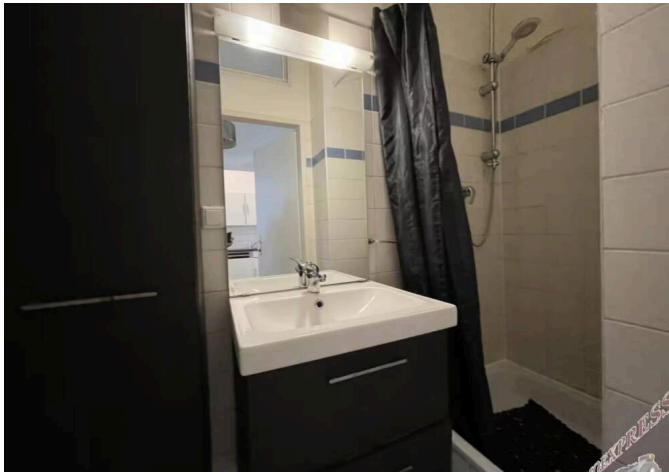
teilmöbliert

■ Weitere Details

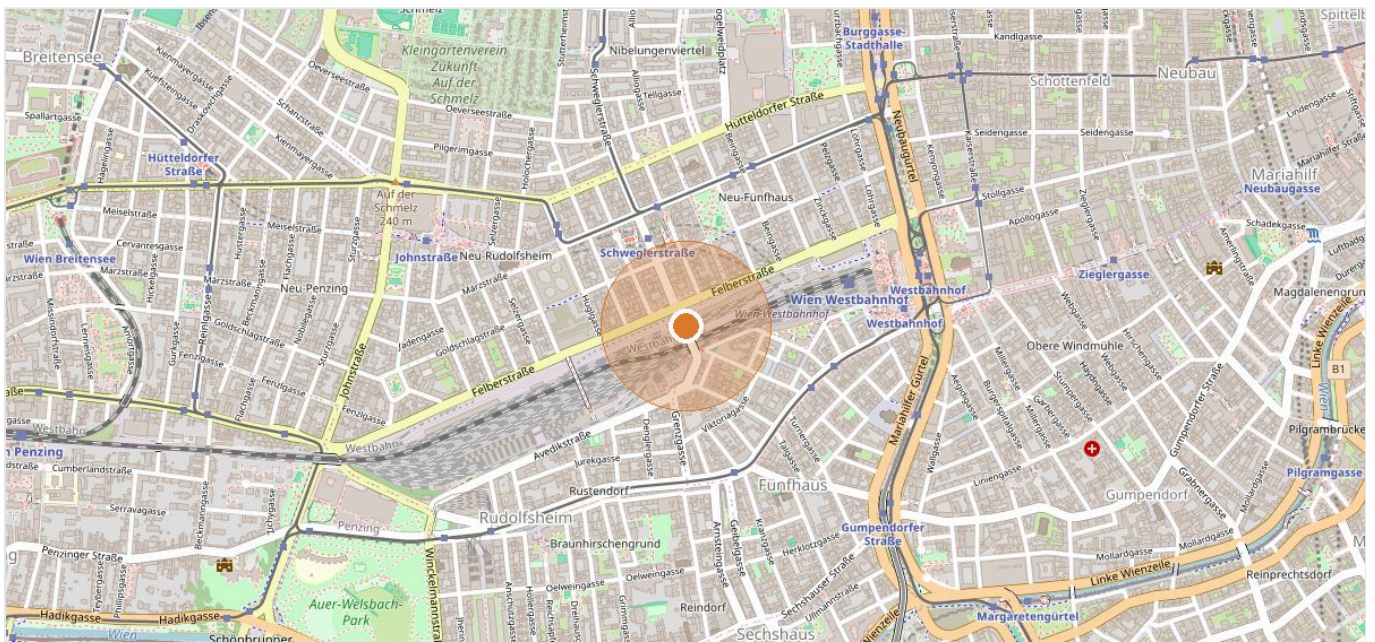
Heizungsart	Ofenheizung, Gas
Etage	1
Top-Nummer	6-8
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	15. Rudolfsheim-Fünfhaus
Lage	W Westen
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.
Wohnfläche	100,3 m²

Gesamtfläche	100,3 m²
Separate WCs	2
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Dusche
Küche	Komplett
Fenster-Material	Kunststoff
Türen	Holz





■ Lage



1150 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Ehsan Karimian

Mobil +43 676 46 46 646

E-Mail e.karimian@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: <https://immo.express/?p=336159>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.