

**ERSTBEZUG! Sehr gut aufgeteilte Neubau  
Dachgeschosswohnung mit 78,25 m<sup>2</sup> + 6,71 m<sup>2</sup> Terrasse  
(Top 31 - Bauteil B)**



**Objektnummer: 1718231-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	78,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,80
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Claudia Sailer**

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877

H +43 664 2122877

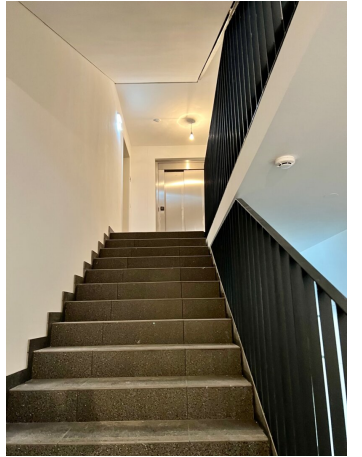
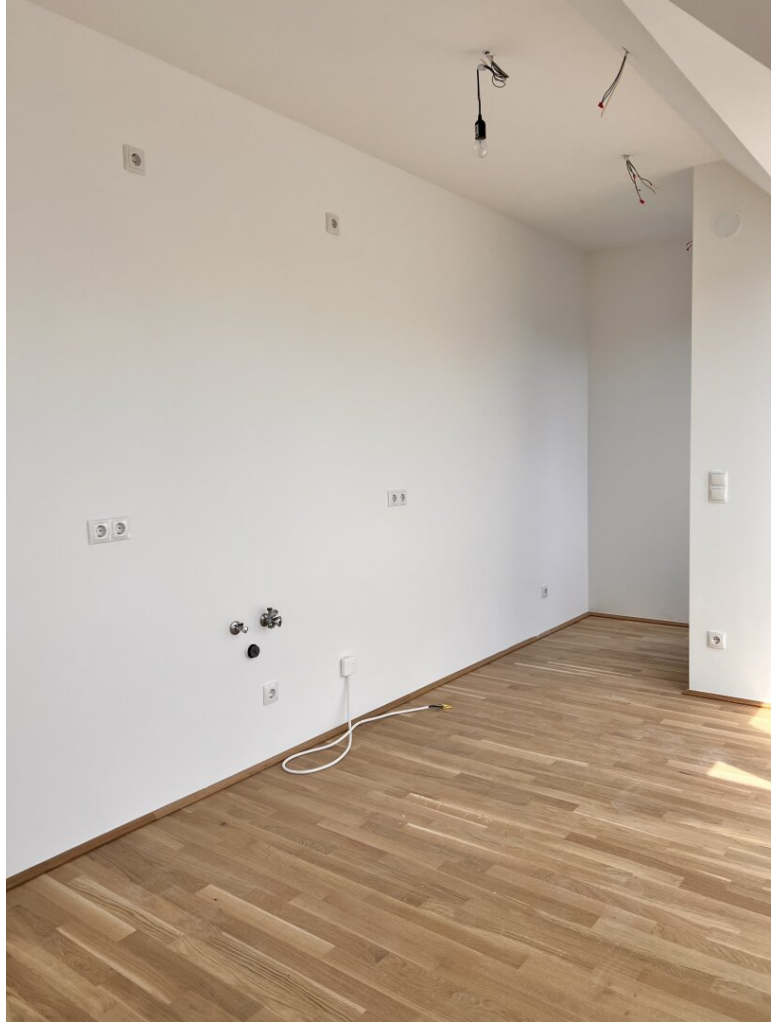
F +43 1 9618101

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







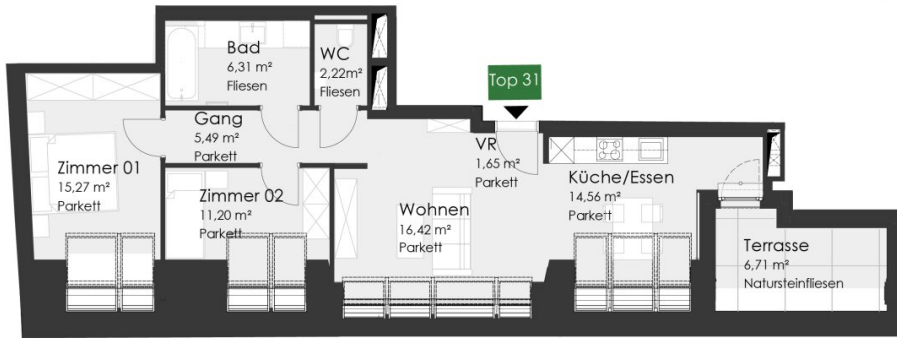




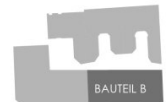




Martinstraße 43/1, 1180 Wien



2. DACHGESCHOSS



Top 31

Vorraum	1,65 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,42 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	14,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	15,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	11,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,31 m <sup>2</sup>
WC	2,22 m <sup>2</sup>
Gang	5,49 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 78,25 m<sup>2</sup>

Terrasse 6,71 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## 1180 WIEN - Martinstrasse 41-43

### Eigentums-/Vorsorgewohnungen

Es werden **Neubau- und Dachwohnungen** errichtet und die **Altbauwohnungen** generalsaniert. **Als Generalunternehmer fungiert die STRABAG AG.** Der überwiegende Teil der Wohnungen besteht aus modernen 2 bis 3 Zimmerwohnungen. Die Größe der Wohnungen in Verbindung mit erstklassiger Ausstattung und Bauqualität (**STRABAG**) sowie der sehr guten Lage macht das Projekt aber auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind.

**TOP 43.1.31 Neubau (DG2):** Diese gut aufgeteilte **3 Zimmerwohnung** hat eine Wohnfläche von **ca. 78,25 m<sup>2</sup>** und eine **Terrasse** mit **6,71 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **2.Dachgeschoß (Richtung Martinstraße)**.

#### Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung - laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

#### PROJEKTDATEN

- **86 Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen**

- **21 Tiefgaragenplätze**
- **2 - 4 Zimmer tlw. mit Balkon oder Terrasse**
- **Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**
- **Schlüsselfertige Übergabe**

### **Ausstattung**

- Moderne **Hauszentralheizung** (Anlagencontracting)
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** (Unterstützung durch Gasbrennwertgerät)
- **PHOTOVOLTAIKANLAGE** zur Unterstützung der Wärmepumpe
- Alle Wohnungen mit **Kühlfunktion** (Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung
- Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen
- Sicherheitseingangstüren

## **Gemeinflächen:**

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Liftanlage

Die Infrastruktur rund um das Projekt ist als sehr gut zu bezeichnen. Es befinden sich in unmittelbarer Nähe alle Nahversorger (Billa, Hofer, Lidl, usw.)

## **VERKEHRSVERBINDUNGEN:**

### **STRASSENBAHNLINIE**

Linie 42, 43

### **U-BAHN STATIONEN**

U 6 - Station Michelbeuern AKH

U 6 - Alser Straße

### **ÜBERSICHT WOHNUNGEN UNTER: [www.martin43.at](http://www.martin43.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap