

**Erstbezug-Wohnung mit top Ausstattung in zentraler Lage  
- 1180 Wien, 3-Zimmer, 1. Etage, (TopB12)**



**Objektnummer: 1718207-3**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Martinstraße 43
<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>Wohnfläche:</b>	76,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,80
<b>Kaufpreis:</b>	478.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,00 €
<b>USt.:</b>	16,60 €
<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

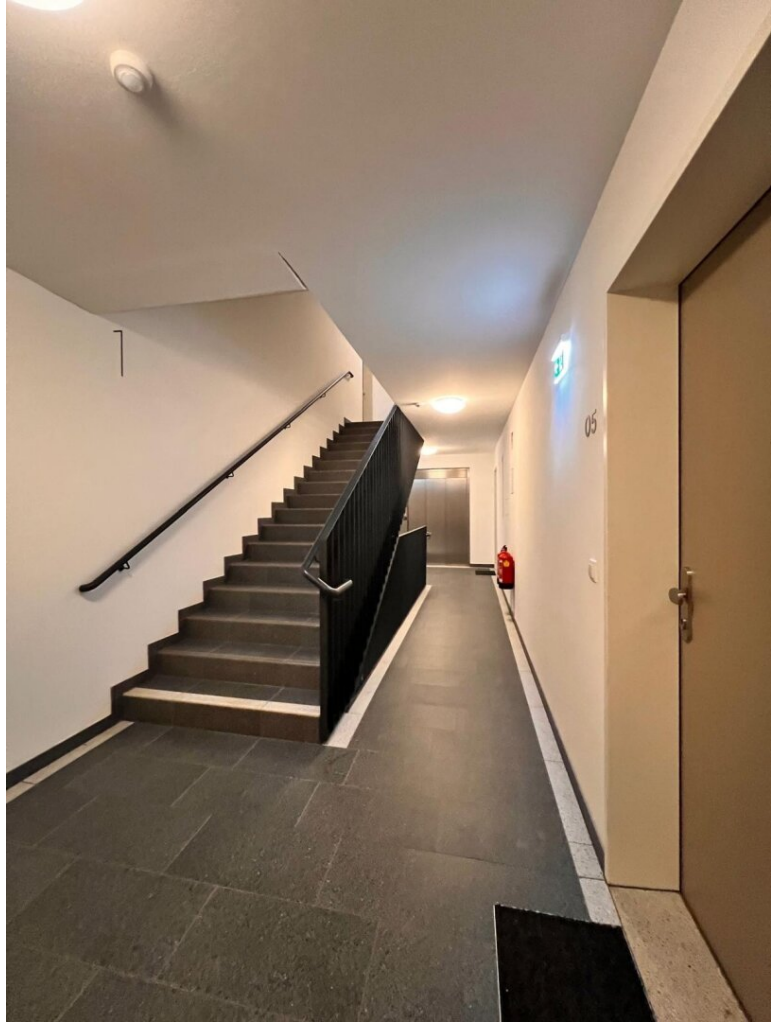
T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

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

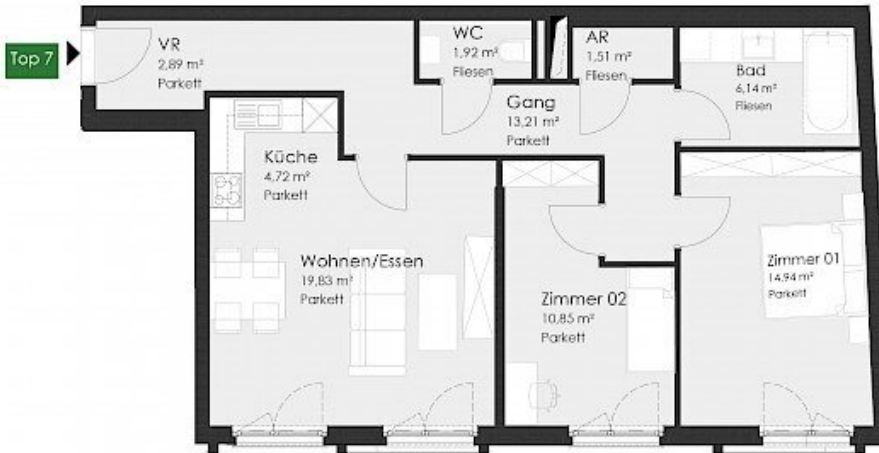








Martinstraße 43/1, 1180 Wien



1. OBERGESCHOSS



**Top 7**

Vorraum	2,89 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,83 m <sup>2</sup>
Küche	4,72 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	14,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10,85 m <sup>2</sup>
Bad	6,14 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Gang	13,21 m <sup>2</sup>
AR	1,51 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 76,01 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

**1180 WIEN - Martinstrasse 41-43**

## Eigentums-/Vorsorgewohnungen

Es wurden **Neubau- und Dachwohnungen** errichtet und die Altbauwohnungen generalsaniert. Als Generalunternehmer fungiert die **STRABAG AG**.

### TOP 7 Neubau (1 Stock):

Diese sehr gut aufgeteilte **3 Zimmerwohnung** hat eine Wohnfläche von **ca. 76,01 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **1.Liftstock**

### Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer mit kleinem Balkon
- 1 Schlafzimmer mit kleinem Balkon
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum

Die Übergabe erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattung.

- **Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen**



- **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)
- 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

Alle aktuell verfügbaren Wohnungen finden Sie unter [www.martinstrasse1180.at](http://www.martinstrasse1180.at)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber/Eigentümer hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <150m

Klinik <75m

Krankenhaus <450m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <225m

Universität <775m  
Höhere Schule <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <200m  
Polizei <100m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap