

# **TOPERSTBEZUG / Neubau und Sanierung von 86 Eigentumswohnungen**



**Objektnummer: 1718225-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße 43
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	73,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	578.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

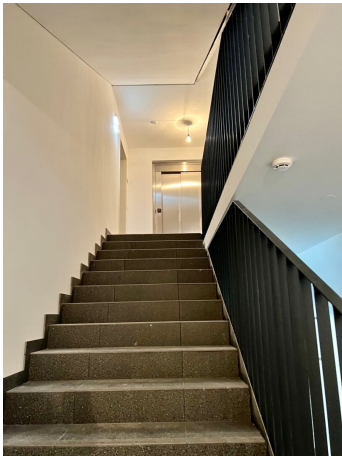
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















# Objektbeschreibung

## 1180 WIEN - Martinstrasse 41-43

### Eigentums-/Vorsorgewohnungen

In sehr guter Lage entstehen **86 neue Wohnungen** - teilweise mit Freiflächen. 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 25 Neubau (1. DG):** Diese sehr gut aufgeteilte **3 Zimmer Dachgeschosswohnung** hat eine Wohnfläche von **ca. 73,26 m<sup>2</sup>** und eine **Terrasse** mit **2,31 m<sup>2</sup>**. (**Straßenseitig ausgerichtet**)

#### Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer mit Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum

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)
- Alle Wohnungen mit **Kühlfunktion** (Wärmepumpe)
- **Photovoltaikanlage**
- Fußbodenheizung
- Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden

- Großformatige Fliesen

### **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