

**NÄHE AKH/ TOLLER GRUNDRISS! Moderne  
Erstbezug-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage (top 6 /B)**



**Objektnummer: 17182006**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	29,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	519.000,00 €
Betriebskosten:	192,79 €
USt.:	19,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

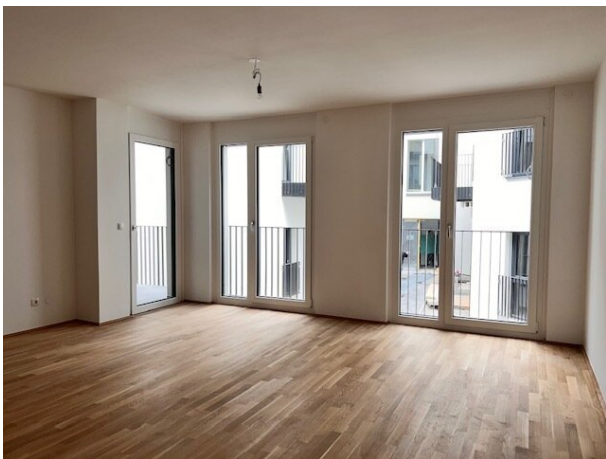
**Claudia Sailer**

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

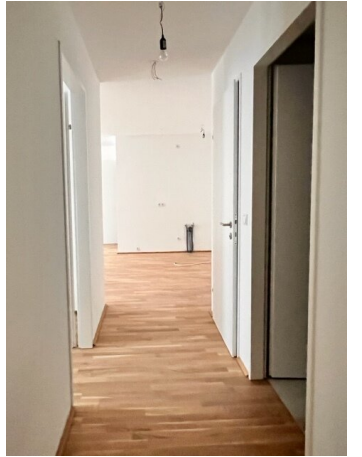
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



















Martinstraße 43/1, 1180 Wien



1. OBERGESCHOSS



### Top 6

Vorraum	6,01 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	30,04 m <sup>2</sup>
Küche	8,78 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	9,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10,24 m <sup>2</sup>
SR	2,07 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
WC	2,31 m <sup>2</sup>
Gang	5,16 m <sup>2</sup>
AR	2,21 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 80,33 m<sup>2</sup>

Balkon 5,00 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

**1180 WIEN - Martinstrasse 41-43**

**Eigentums-/Vorsorgewohnungen**

**TOP 6 Neubauwohnung mit Balkon (1 Stock/Innenhof)**

Diese sehr gut aufgeteilte 3 Zimmerwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 80,33 m<sup>2</sup> und einen Balkon mit 5 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist in den Innenhof ausgerichtet. Als Generalunternehmer fungierte die STRABAG AG!

**Raumaufteilung:**

- 1 Wohn-Esszimmer mit Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- 1 Kinder-/Arbeitszimmer
- 1 großes Badezimmer
- 1 Abstellraum
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

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

**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

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.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m



**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap