

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit kleinem Garten – Wohnen im Herzen des 18. Bezirks!



Objektnummer: 276563

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,81 m ²
Nutzfläche:	51,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	276.850,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.350,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mark Pretenthaler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a







Top 5



Objektbeschreibung

Welch wunderschönes Haus in 1180 Wien. Ob, kernsanierter Altbau, Neubauwohnungen, oder Leben im Dachgeschoß! Hier können Sie es sich aussuchen!

Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?

In bester Lage, nur wenige Schritte vom AKH entfernt, erstrahlt dieser **modernisierter Altbau** in neuem Glanz. Die **neue Fassade** fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der **Personenlift** sofort überzeugen. Die **Tiefgarage**, Fahrrad-Abstellräume, sowie die neue Heizungsanlage, inklusive **Photovoltaik**, versprechen ein modernes und stilvolles Wohnen!

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente und optimierte Raumgestaltung** höchsten Wert gelegt, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen wurden teils durch **Freiflächen**, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. **Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt zu 100%!** Parkett (Landhausdiele) in Eiche, hohe Parkettleisten, geschmackvolle Fliesen, sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, Wohnungstüre WK3, Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, bis hin zu neuen 3-fach isolierverglaste Fenster, uvm. verleihen den Wohnungen eine warme und heimelige Atmosphäre.

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

****TOP A/5 – Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Garten im Erstbezug****

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 18. Bezirk! Diese kernsanierte Altbauwohnung im Erdgeschoss bietet auf 50,81 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Ein besonderes Highlight ist der kuschelige 9,28 m² große Garten in westlicher Ausrichtung, der Ihnen erholsame Stunden im Freien garantiert.

Die Raumaufteilung dieser Altbauwohnung ist perfekt durchdacht: Das großzügige Wohn-Esszimmer bietet direkten Zugang zum Garten, ebenso wie das gemütliche Schlafzimmer, das ebenfalls über einen Ausgang ins Grüne verfügt. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für Komfort und Funktionalität. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem einladenden Vorzimmer, das den

klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort vereint.

Die Wohnung befindet sich in Bauteil A eines prächtigen Altbaus und ist nach umfangreicher Sanierung im Erstbezug bereit für Ihre persönliche Gestaltung. Ob als Privatwohnung oder Anlageobjekt – **diese Immobilie bietet viel Potenzial.**

Wohnfläche: ca. 50,81 m² + Garten: ca. 9,3 m²

Fertigstellung: Ende 2023 (die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben)

Privatnutzung: € 299.000,-

Anlagepreis: € 276.850,- zzgl. 20 % MwSt.

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Aktuell stehen noch 15 von 86 Wohnungen zur Verfügung!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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