

**Eine Wohnung wie im Bilderbuch! Ruhiger Erstbezug mit Freifläche und bester Nachbarschaft.**



**Objektnummer: 276542**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	90,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	499.070,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.536,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a









Top 12





## Objektbeschreibung

### Charmantes Wohnen im 18. Bezirk – Ihr neues Zuhause in 1180 Wien!

Ob kernsanierter Altbau, moderne Neubauwohnungen oder stilvolles Wohnen im Dachgeschoss – hier haben Sie die Qual der Wahl!

Treten Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause. 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!

Die Immobilie gliedert sich in drei Bauteile: Bauteil A und C bieten stilvolle **Altbauwohnungen** und **Dachausbauten**, während Bauteil B moderne **Neubauwohnungen** beherbergt.

Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und Singles – hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über **private Freiflächen**, die in den **ruhigen Innenhof** blicken. Genießen Sie Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eichen-Parkett (Landhausdielen), elegante Fliesen, edle Armaturen und Sanitäranlagen im Bad und WC, Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3, Luftwärmepumpen mit Fußbodenheizung und -kühlung sowie dreifach isolierverglaste Fenster schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.**

### **\*\*TOP C/12 – Geräumige Altbauwohnung mit zwei Balkonen und vielseitiger Ausrichtung, Erstbezug\*\***

Willkommen in dieser großzügigen Altbauwohnung im 1. Obergeschoss, die nach einer umfassenden Sanierung im **Erstbezug** erstrahlt. Mit einer **Wohnfläche von 86,53 m<sup>2</sup>** und zwei Balkonen mit gesamt 7,23 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Raum zum Wohlfühlen und eine ideale Ausrichtung nach Nord-Ost-Süd, die den ganzen Tag über für angenehmes Licht sorgt.

Der **helle Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zum Balkon ist perfekt für gesellige Stunden oder ruhige Momente im Freien. Die **beiden Schlafzimmer** bieten viel Platz und Flexibilität für Familien, Paare oder die Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer. Das stilvolle Badezimmer und das separate WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein praktisches

Vorzimmer rundet die gut durchdachte Raumaufteilung ab.

Diese Altbauwohnung im ruhigen Innenhof bietet eine gelungene **Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten**, ideal für die Privatnutzung oder als Anlageobjekt.

KP Privatnutzung: € 539.000,–

Anlagepreis: € 499.070,– zzgl. 20 % MwSt.

Wohnfläche: ca. 86,53 m<sup>2</sup> + 2 Balkone: ca. 7,23 m<sup>2</sup>

Fertigstellung: Ende 2023 (die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben)

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

Aktuell stehen noch 15 von 86 Wohnungen zur Verfügung!

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie den einzigartigen Charme dieser Wohnung mit Balkon!**

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](http://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