

**TOPANGEBOT - Toll aufgeteilte  
2-Zimmer-Vorsorgewohnung – Erstbezug, tolle  
Ausstattung! Nähe AKH (Top A02)**



**Objektnummer: 171810002-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,80
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,32 €
<b>USt.:</b>	11,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## 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

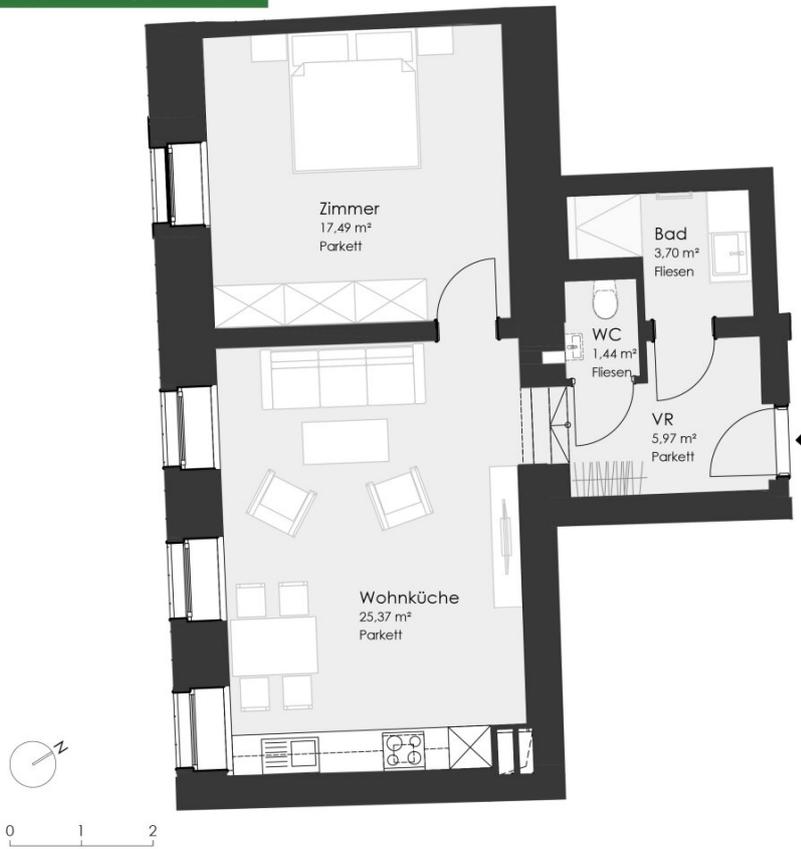
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Martinstraße 41, 1180 Wien



ERDGESCHOSS



## Top 2

Vorraum	5,97 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,49 m <sup>2</sup>
Bad	3,70 m <sup>2</sup>
WC	1,44 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 53,78 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG - Nähe AKH !

Diese bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine erstklassige Lage. Mit einer großzügigen Fläche von 53,78 m<sup>2</sup> ist diese 2 Zimmer/Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt.

### Raumaufteilung:

- 1 Wohn- Esszimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC
- 1 Vorzimmer

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

### Ausstattung

- Moderne **hybride Hauszentralheizung** (Anlagencontracting)
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination Gasbrennwertgerät**
- Alle Wohnungen mit **Kühlfunktion**(Fußbodentemperierung/Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung

- Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden

### **Gemeinflächen:**

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Liftanlage.

### **Kaufpreis**

Anlegerpreis: netto 249.000,-- zzgl. 20 % MwSt

Privat/Eigennutzer: 269.000,--

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 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap