Erstbezug! 2 Zimmerwohnung mit kleinem Garten (Top 6 - Bauteil A)

Objektnummer: 1718106-1

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	10,17 m²
Heizwärmebedarf:	29,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	141,20 €
USt.:	14,12 €

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.

41

AUSGEN
Schulweg
41

ALTBAUWOHNUNG

64,18 m² WFL + 10,17 m² Garten

ALTBAU
Bauteil A

EG

Top 6

Raumaufteilung

- 1 Wohn-Esszimmer mit Ausgang zum Garten
- 1 Schlafzimmer mit Ausgang zum Garten
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Vorzimmer

Kaufpreis:

Privatnutzung; € 379.000,--

Anlagepreis; € 351.000,-- zzgl. 20 % MwSt

TICON
IMMOBILIENSERVICE
Inhaber Alexander Lafenthaler 1160 Wien, Hippgasse 26/2

Objektbeschreibung

1180 WIEN - Martinstrasse 41

Eigentums-/Vorsorgewohnungen

TOP A6 generalsanierte Altbauwohnung (EG): Perfekt aufgeteilte **2 Zimmerwohnung** im Erdgeschoss, innenhofseitig ausgerichtet.

Raumaufteilung:

- 1 Wohn- Esszimmer mit offenem Kochbereich
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum

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

PROJEKTDATEN

Es werden **Neubau- und Dachwohnungen** errichtet und die **Altbauwohnungen generalsaniert**. Insgesamt umfasst es 86 Wohnungen. 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 sowie der sehr guten Lage macht das Projekt aber auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind.

- **86 Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen**
- **21 Tiefgaragenplätze**
- **2 - 4 Zimmer tlw. mit Balkon oder Terrasse**
- **Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**
- **Schlüsselfertige Übergabe**

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
- Großformatige Fliesen
- Sicherheitseingangstüren

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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