

## **TOPERSTBEZUG / Neubau und Sanierung von 86 Eigentumswohnungen**



**Objektnummer: 1718201-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße 43
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	42,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	97,13 €
USt.:	9,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Claudia Sailer**

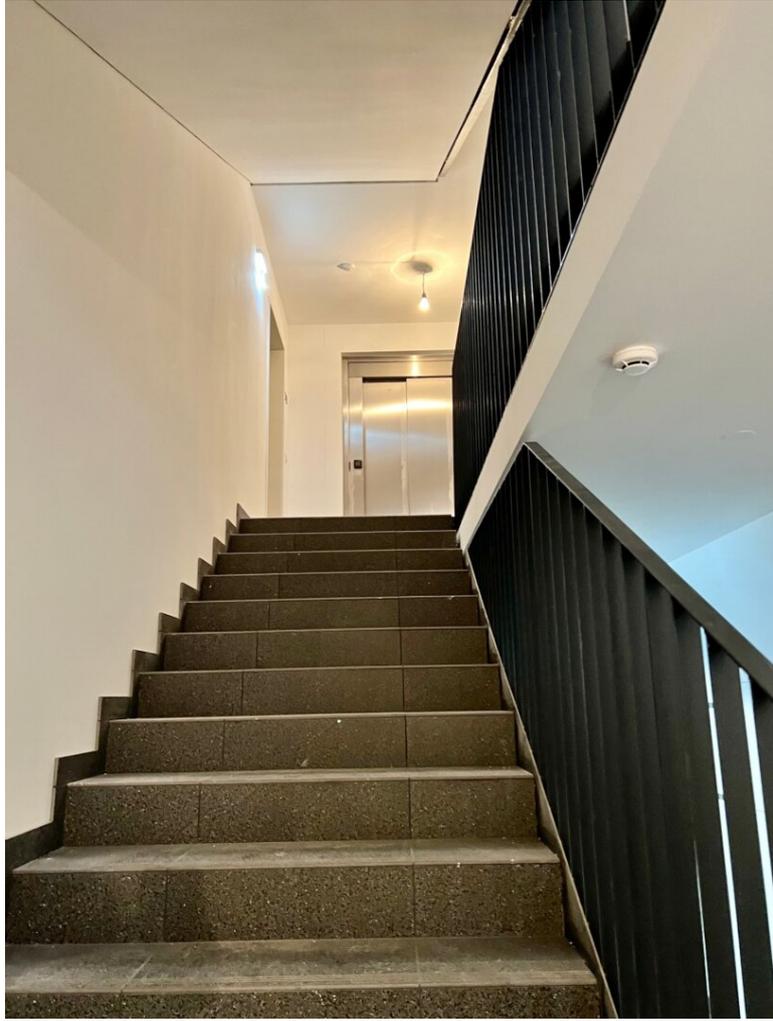
Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





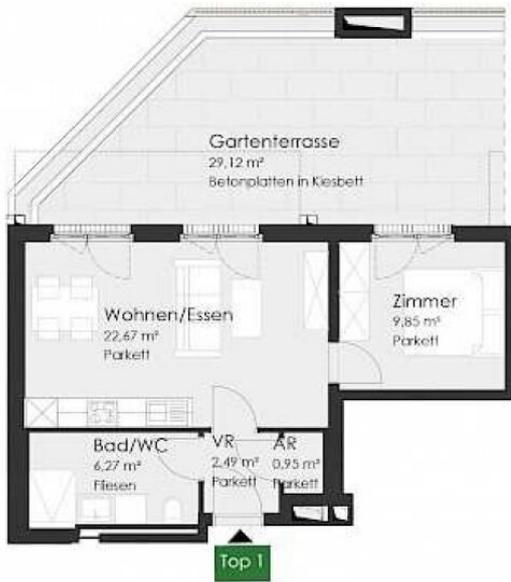




## Top 01

### Raumaufteilung

- 1 Wohn-Esszimmer Terrasse
- 1 Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse
- 1 Bad/Wc
- 1 Abstellraum
- 1 Vorzimmer



ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

**1180 WIEN - Martinstrasse 41-43**

## Eigentums-/Vorsorgewohnungen

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.

**Baustrakt B (Neubauwohnung)/ TOP 1 (EG):** Diese sehr gut aufgeteilte **Zimmerwohnung** hat eine Wohnfläche von **ca. 42,23 m<sup>2</sup>** und eine **Terrasse** mit **29,12 m<sup>2</sup>** und befindet sich im Erdgeschoss (**hofseitig ausgerichtet**).

### Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum

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

### PROJEKTDATEN

- **86 Eigentums- bzw. Vorsorgewohnungen**

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

### **Ausstattung**

- Moderne **Hauszentralheizung** (Anlagencontracting)
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** (Unterstützung durch Gasbrennwertgerät)
- **PHOTOVOLTAIKANLAGE** zur Unterstützung der Wärmepumpe
- Alle Wohnungen mit **Kühlfunktion** (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 <100m

Apotheke <150m

Klinik <75m

Krankenhaus <450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <225m  
Universität <775m  
Höhere Schule <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <200m  
Polizei <100m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap