

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



**Objektnummer: 1718224-1**

**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:	75,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	29,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	599.800,00 €
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

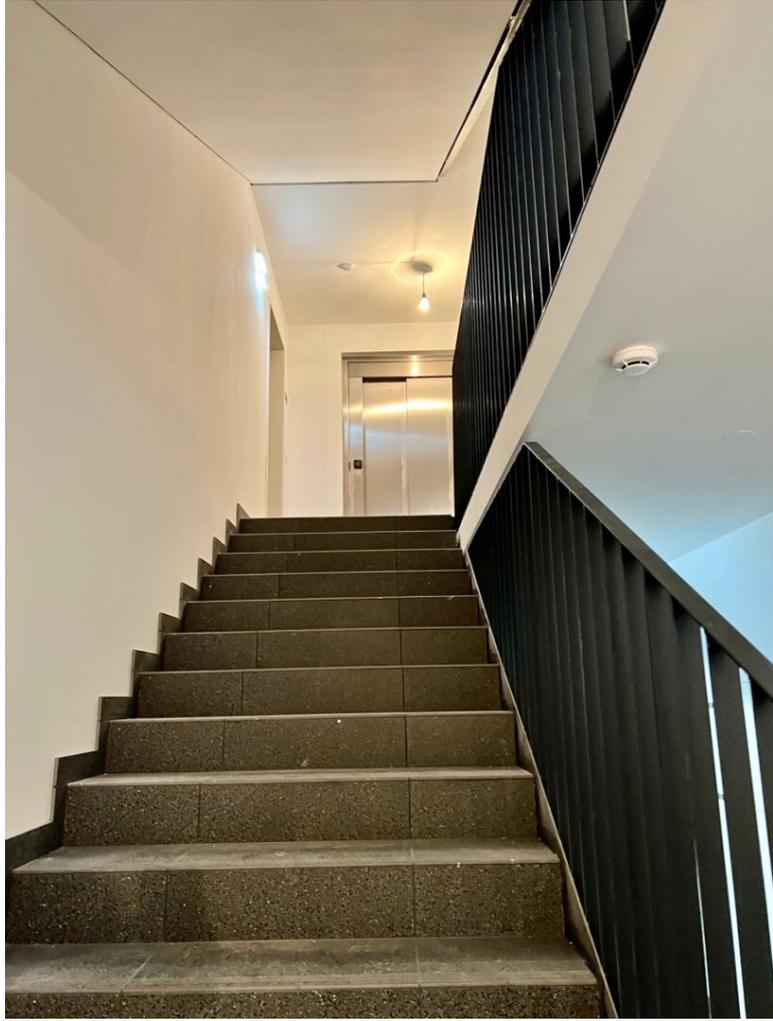
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## DACHWOHNUNG

75,1 m<sup>2</sup> WFL + 6,25 m<sup>2</sup> Terrasse

NEUBAU  
Bauteil B

DG1



## Top 24

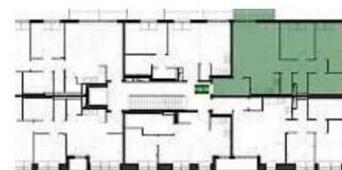
### Raumaufteilung

- 1 Wohnküchenbereich mit Ausgang zur Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- 1 Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Vorzimmer

### Kaufpreis:

Privatnutzung; € 599.800,-

Anlagepreis; € 555.000,- zzgl. 20 % MwSt



1. DACHGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## 1180 WIEN - Martinstrasse 41-43

### Eigentums-/Vorsorgewohnungen

In sehr guter Lage entstehen **86 neue Wohnungen** - teilweise mit Freiflächen. 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.

**TOP 24 Neubau (1. DG):** Diese sehr gut aufgeteilte **3 Zimmer Dachgeschosswohnung** hat eine Wohnfläche von **ca. 75,13 m<sup>2</sup>** und eine **Terrasse** mit **6,25 m<sup>2</sup>**. **Ausgerichtet in den Innenhof.**

#### Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer mit Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 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)
- Alle Wohnungen mit **Kühlfunktion** (Wärmepumpe)
- **Photovoltaikanlage**
- Fußbodenheizung
- Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)
- 3 fach Isolierverglasung
- Eichenparkettböden

- Großformatige Fliesen

### **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

#### **ÜBERSICHT WOHNUNGEN UNTER: [www.martin43.at](http://www.martin43.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber/Eigentümer hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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