

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung nahe Kutschkermarkt *
Großes Potenzial & Top-Raumaufteilung!**



Objektnummer: 5585/167

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 131,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaufpreis:	279.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.958,57 €
Betriebskosten:	178,19 €
USt.:	21,00 €
Provisionsangabe:	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN








FEELING HOME
IMMOBILIEN




FEELING HOME
IMMOBILIEN




FEELING HOME
IMMOBILIEN




FEELING HOME
IMMOBILIEN



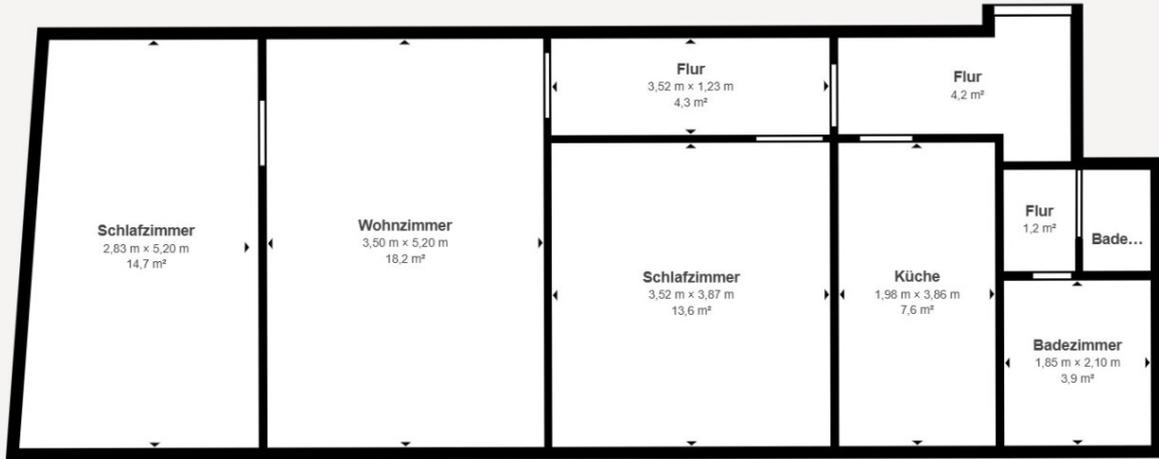

FEELING HOME




FEELING HOME







Matterport Property Report:

ETW Martinstraße

Gross Floor Area - Full Property 79,7 m² | Floor 1 79,7 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary



Objektbeschreibung

GROSSES POTENTIAL ZUR INDIVIDUELLEN GESTALTUNG!

Die Wohnung besticht durch eine gute Raumaufteilung in beliebter Lage. Vom Vorraum aus sind fast alle Räume zentral begehbar - das großzügige Wohnzimmer, die separate Küche, das Schlafzimmer sowie das Badezimmer und das separate WC - lediglich ein weiteres Schlafzimmer betritt man vom Wohnzimmer aus. Im Innenhof stehen 3 PKW-Stellplätze für die Anwohner nach freier Wahl zur Verfügung. Ein großzügiges Kellerabteil ist der Wohnung ebenso zugeordnet.

Großes Entwicklungspotential - Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Sie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert Renovierungsarbeiten an Wänden, Böden, Nassräumen, Elektrik und möglicherweise der Therme. Die Elektroinstallation wurde bereits vor ca. 22 Jahren erneuert (inklusive Starkstrom), und einige Fenster wurden vor rund 15 Jahren ausgetauscht.

Nutzen Sie diese Chance, um ein Zuhause nach Ihren Wünschen zu schaffen! Lassen Sie sich von den eingerichteten Visualisierungen inspirieren!

HIGHLIGHTS

- Begehrte Lage Nahe Kutschkermarkt
- Perfekte Raumaufteilung

HARD FACTS

- Separate Küche
- Einbauküche von 2019
- 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster von 1989

- 2 neue 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster von 2009
- Neue Fenster mit Fliegengitter
- Starkstromleitung von vor ca. 10 Jahren
- Bad mit Badewanne
- Sicherheitseingangstüre
- Gegensprechanlage
- Gas-Etagenheizung
- Geräumiges Kellerabteil
- Fahrradraum

INFRASTRUKTUR

Ideale Lage: Zahlreiche Supermärkte (BILLA, SPAR Gourmet, Hofer), Drogerien (Kosmetik Brigitte, BIPA, DM) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Trafiken, eine Apotheke und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- und Kinderärzte). Auch Restaurants und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (drei verschiedene Kindergärten, Volksschulen, Hochschulen, Medizinische Universität Wien).

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U6 Michelbeuern-AKH – 6 Gehminuten
- Straßenbahnlinie 42 – Michelbeuern-AKH – 6 Gehminuten
- Straßenbahnlinie 43 – Palffygassee – 7 Gehminuten

SONSTIGES

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin nach vorheriger telefonischer oder schriftlicher Anmeldung. **FEELING HOME** freut sich auf Ihre Anfrage – nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Wohnung mit großem Potenzial zu erwerben!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren

kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter www.feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap