

## **Charmantes Wohnen im 18. Bezirk – Ihr neues Zuhause in 1180 Wien!**



**Objektnummer: 284100**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Martinstraße                     |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 70,62 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 632.400,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 8.432,00 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a







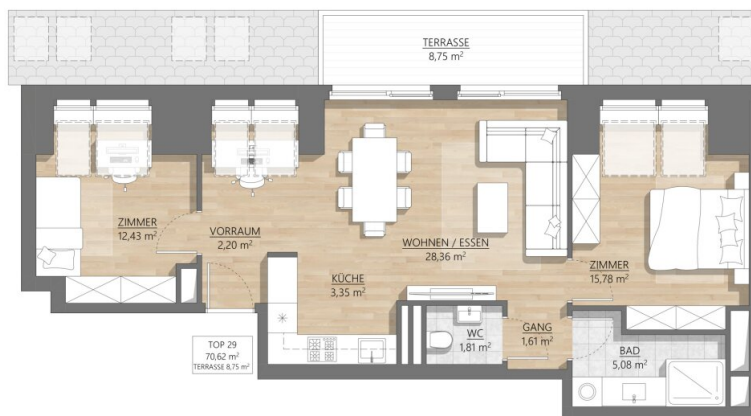








## Top 29





## Objektbeschreibung

### Charmantes Wohnen im 18. Bezirk – Ihr neues Zuhause in 1180 Wien!

Ob kernsanierter Altbau, moderne Neubauwohnungen oder stilvolles Wohnen im Dachgeschoss – hier haben Sie die Qual der Wahl!

In bester Lage, nur wenige Schritte vom AKH entfernt, erstrahlt dieser **modernisierter Altbau** in neuem Glanz. Die **neue Fassade** fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der **Personenlift** sofort überzeugen. Die **Tiefgarage**, Fahrrad-Abstellräume, sowie die neue Heizungsanlage, inklusive **Photovoltaik**, versprechen ein modernes und stilvolles Wohnen!

Die Immobilie gliedert sich in drei Bauteile: Bauteil A und C bieten stilvolle **Altbauwohnungen** und **Dachausbauten**, während Bauteil B moderne **Neubauwohnungen** beherbergt.

Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und Singles – hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über **private Freiflächen**, die in den **ruhigen Innenhof** blicken. Genießen Sie Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eichen-Parkett (Landhausdiele), elegante Fliesen, edle Armaturen und Sanitäranlagen im Bad und WC, Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3, Luftwärmepumpen mit Fußbodenheizung und -kühlung sowie dreifach isolierverglaste Fenster schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.**

### **\*\*TOP B/29 – Herrliche Dachwohnung mit feiner Terrasse im 2. Dachgeschoss\*\***

Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau! Diese traumhafte Dachwohnung im 2. Dachgeschoss bietet 70,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine schöne, 8,75 m<sup>2</sup> große Terrasse. Hier genießen Sie ungestörte Ruhe und einen wunderbaren Ausblick – der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Seele baumeln zu lassen.

Das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse wird schnell zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses, ideal für gesellige Abende oder entspannte Momente. Die beiden gemütlichen Schlafzimmer bieten Flexibilität für Familien, Paare oder Home-Office-Arbeit. Ein modernes Badezimmer mit WC, ein praktischer Abstellraum sowie das einladende Vorzimmer runden dieses außergewöhnliche Raumkonzept ab.

**Diese Neubau-Dachwohnung vereint moderne Architektur mit viel Liebe zum Detail und eignet sich perfekt als Ihr persönlicher Rückzugsort oder als wertvolle Investition.**

**KP Privatnutzung: € 683.000,–**

**Anlagepreis: € 632.400,– zzgl. 20 % MwSt.**

Wohnfläche: ca. 70,62 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 8,75 m<sup>2</sup>

Fertigstellung: Ende 2023 (die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben)

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Aktuell stehen noch 15 von 86 Wohnungen zur Verfügung!

**Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieser Dachwohnung verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap