

**Anleger-Hit: Stabiler Ertrag in 1180 Wien –  
renovierungsbedürftig, mit Kamin! Niedrige  
Betriebskosten, niedriger Energieverbrauch!**



**Objektnummer: 321**  
**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,07
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	121,66 €
USt.:	14,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

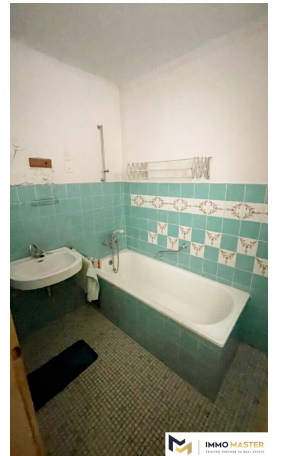
## Ihr Ansprechpartner

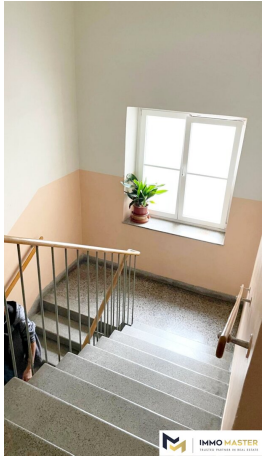


**Ildiko Pari**

Immomaster Ildiko Pari









 **IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



 **IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einem der begehrtesten Bezirke Wiens – eine charmante Dachgeschosswohnung im 1. Dachgeschoß im 18. Bezirk. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 54,54 m<sup>2</sup> bietet diese 2-Zimmer-Wohnung den idealen Raum für Singles, Paare oder auch als attraktive Investition.

Der Kaufpreis von 249.000,00 € macht diese Immobilie zu einer besonders interessanten Gelegenheit, vor allem für alle, die ihre persönliche Note einbringen und eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihr Traumzuhause ganz individuell zu verwirklichen.

Genießen Sie den einzigartigen Stadtblick, der Ihnen vom Dachgeschoss aus geboten wird – ein perfekter Rückzugsort mit viel Tageslicht und urbanem Flair. Die Wohnung überzeugt zudem mit einer durchdachten Ausstattung: Fliesen und Parkett schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, Elektroinstallationen sind bereits vorhanden, ein gemütlicher Kamin sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit und eine moderne Einbauküche steht für kulinarische Genüsse bereit. Das Badezimmer ist mit Fenster und Badewanne ausgestattet und bietet so ein Plus an Komfort und Helligkeit.

Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und sorgt für bequeme Zugänglichkeit. Auch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind fußläufig erreichbar und garantieren eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien.

Die Lage ist ebenso hervorragend – in unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, die schnelle medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien und Schüler sind Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen für eine optimale Versorgung und machen den Alltag angenehm und stressfrei.

Diese Dachgeschosswohnung im 18. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage und vielfältige Infrastruktur, sondern auch die Chance, Ihre Wohnträume in einer lebendigen und gefragten Wiener Wohngegend zu verwirklichen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, E-Mail: [ip@immomaster.at](mailto:ip@immomaster.at)**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

**Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!**

**Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?**

**Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?**

**Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)**

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, daß Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap