

**Erstbezug! Schöne Dachgeschosswohnung mit Terrasse**



**Objektnummer: 1718229-1**

**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
Wohnfläche:	70,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

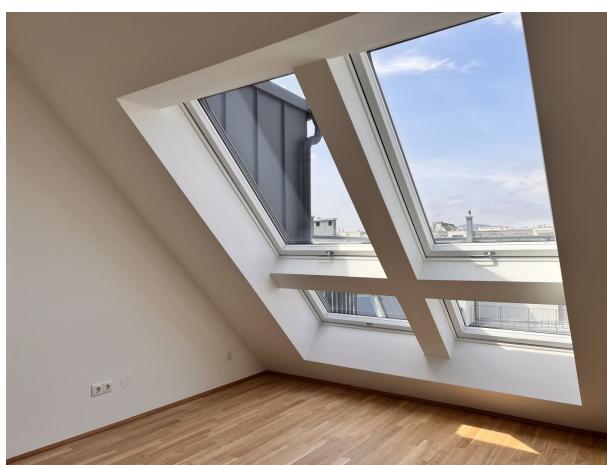
### Claudia Sailer

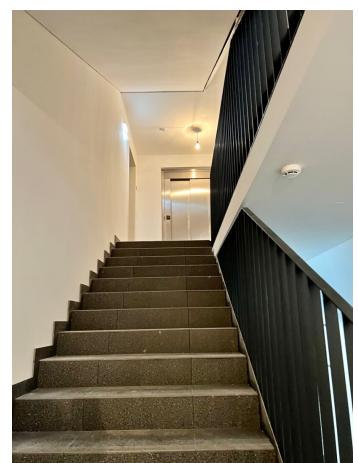
Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

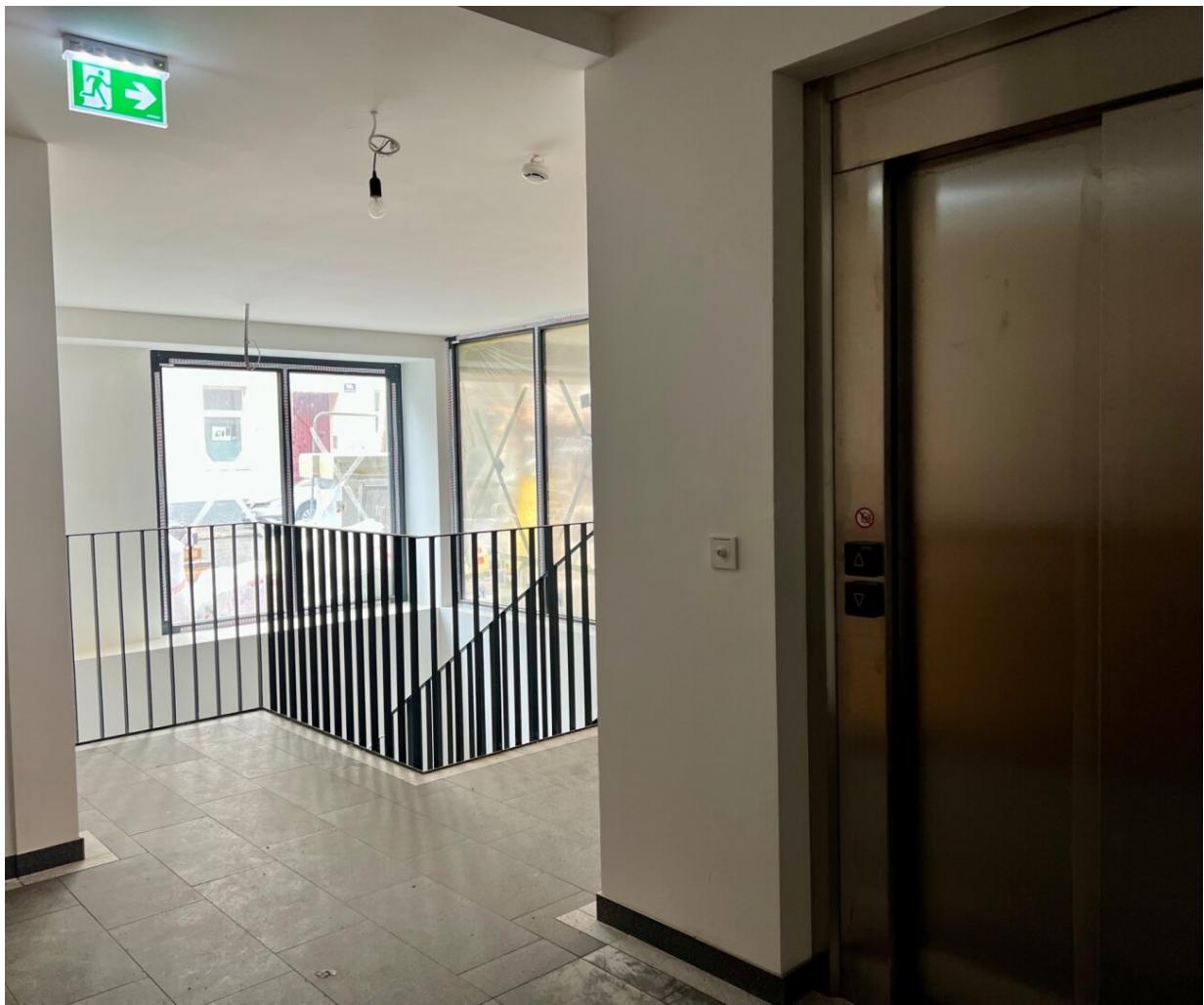
T +43 664 2122877  
H +43 664 2122877  
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Martinstraße 43/1, 1180 Wien



2. DACHGESCHOSS



## Top 29

Vorraum	2,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,36 m <sup>2</sup>
Küche	3,35 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	12,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	15,78 m <sup>2</sup>
Bad	5,08 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>
Gang	1,61 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 70,62 m<sup>2</sup>  
Terrasse 8,75 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

**1180 WIEN - Martinstrasse 41-43**

## Eigentums-/Vorsorgewohnungen

**TOP 43.1.29 Neubau (DG2):** Diese sehr gut aufgeteilte **3 Zimmerwohnung** hat eine Wohnfläche von ca. **70,62 m<sup>2</sup>** und eine **Terrasse mit 8,75 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **2.Dachgeschoß (Richtung Innenhof)**.

### Raumaufteilung:

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

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

### 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:**

#### **STRASSENBAHN LINIE**

Linie 42, 43

#### **U-BAHN STATIONEN**

U 6 - Station Michelbeuern AKH

U 6 - Alser Straße

Alle aktuell verfügbaren Wohnungen finden Sie unter [www.martinstrasse1180.at](http://www.martinstrasse1180.at)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <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 <125m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <200m  
Autobahnanschluss <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap