

**Atemberaubende Dachwohnung mit Terrasse in  
Ost-Ausrichtung! Erstbezug!**



**Objektnummer: 293743**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,22 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	89,25 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:	812.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	9.098,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a







Top 30



# Objektbeschreibung

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

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

Treten Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause. 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 1/30 – Atemberaubende Dachwohnung mit Terrasse in Ost-Ausrichtung

Willkommen in dieser atemberaubenden Dachwohnung im Neubau, die mit einer großzügigen Wohnfläche von 85,22 m<sup>2</sup> und einer 8,05 m<sup>2</sup> großen Terrasse besticht. Die Terrasse in östlicher Ausrichtung bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, den Tag mit einem Frühstück in der Morgensonne zu beginnen und den herrlichen Ausblick zu genießen.

Der offene Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse schafft ein luftiges und lichtdurchflutetes Ambiente – ideal für gesellige Stunden oder entspannte Momente. Die beiden großzügigen Schlafzimmer bieten Flexibilität und Komfort für Familien, Paare oder Home-Office-Nutzer. Das moderne Badezimmer mit WC, ein praktischer Abstellraum und das einladende Vorzimmer vervollständigen das durchdachte Raumkonzept.

Diese Dachwohnung bietet höchsten Wohnkomfort, kombiniert mit moderner Architektur und einer erstklassigen Lage. Ob als Ihr persönlicher Rückzugsort oder als Kapitalanlage – **hier finden Sie das ideale Zuhause.**

KP Privatnutzung: € 812.000,-

Wohnfläche: ca. 85,22 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 8,05 m<sup>2</sup>

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

**Verlieren Sie keine Zeit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin, um diese traumhafte Dachwohnung für sich zu entdecken!**

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

- o Grundbucheintrag
- 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