

**Erstbezug. Topsanierte Dachwohnung plus 5,06 m² Balkon
(Innenhof) (Top 31 - Bauteil C)**



Objektnummer: 1718331-2

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	33,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	589.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
USt.:	19,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center
1020 Wien









DACHWOHNUNG

86,30 m² WFL + 20,90 m² Terrasse (Flachdach)

DG

Martinstraße 43/2, 1180 Wien



Top 31

Raumaufteilung

- 1 Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

Kaufpreis:

Privatnutzung; € 698.300,-

Anlagepreis; € 646.574,- zzgl. 20 % MwSt



3.OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

1180 WIEN - Martinstrasse 41-43

Eigentums-/Vorsorgewohnungen

TOP C31 (1.DG): Diese gut aufgeteilte 3 **Zimmer Dachwohnung** mit **86,30 m² plus 5,06 m² Balkon** befindet sich im **1.Dachgeschoss (ausgerichtet in den Innenhof)**.

Raumaufteilung:

- 1 Wohnzimmer mit Küche und Ausgang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinder- oder Arbeitszimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Vorzimmer

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

Als Generalunternehmer fungiert die **STRABAG AG**.

Ausstattung

- Moderne **hybride Hauszentralheizung** (Anlagencontracting)
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination Gasbrennwertgerät**

- **PV Anlage zur Unterstützung der WP**
- Alle Wohnungen mit **Kühlfunktion**(Fußbodentemperierung/Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung/-kühlung
- 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:

STRASSENBAHNLINIE

Linie 42, 43

U-BAHN STATIONEN

U 6 - Station Michelbeuern AKH

U 6 - Alser Straße

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich Kaufnebenkosten und den Kosten fürs Anlagencontracting (Zentralheizung)

Beratung und Besichtigung erfolgen selbstverständlich kostenlos und unverbindlich. Nur bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes (Kaufvertrag) wird ein anderer laut Makler Verordnung in Rechnung gestellt.

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

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap