

**ERSTBEZUG! Schöne 2-Zimmer Wohnung,EG, 56m<sup>2</sup> mit  
Fußbodenheizung/-kühlung und U-Bahn Nähe in 1180  
Wien!**



**Objektnummer: 111843202-1**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,78
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,00 €
<b>USt.:</b>	10,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Lafenthaler**

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

T +43 664 1225007  
H +43 664 1225007  
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für wei  
Verfügung.



ntigungstermin zur



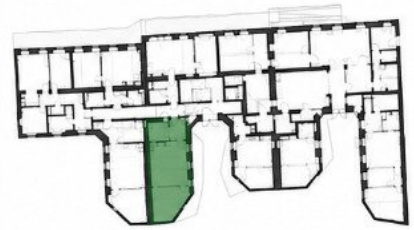




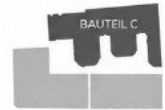
Martinstraße 43/2, 1180 Wien



0 1 2 m



ERDGESCHOSS



## Top 2

Vorraum	4,80 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,74 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,98 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>

**WOHNUTZFLÄCHE** 56,84 m<sup>2</sup>



Die dargestellte Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag und nicht im Kaufpreis enthalten. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

# Objektbeschreibung

**1180 WIEN - Martinstrasse 43**

## Eigentums-/Vorsorgewohnungen

**TOP 43.2.2:** Diese toll aufgeteilte **2 Zimmer Wohnung** befindet sich im Erdgeschoss und **liegt im Innenhofbereich. Die Anlage ist komplett neu saniert! (Strabag)**

## Raumaufteilung

- 1 Wohn-Esszimmer
- 1 Schlafzimmer
- 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-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.)

Weitere Details finden Sie unter:

**<https://m43.at/>**

### **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