

**ERSTBEZUG! Schöne 2-Zimmer Wohnung im EG -
INNENENHOF. - 56m² mit Fußbodenheizung/-kühlung und
U-Bahn Nähe in 1180 Wien!**



Objektnummer: 111843202-5

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,84 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	33,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	115,00 €
USt.:	11,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

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

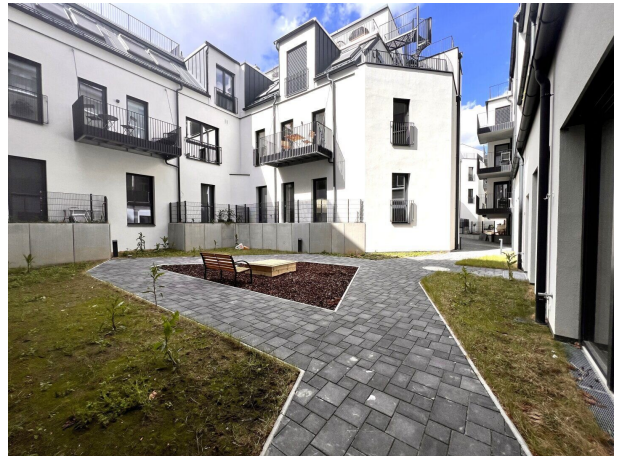
T +43 664 1225007
H +43 664 1225007
F +43 1 9618101

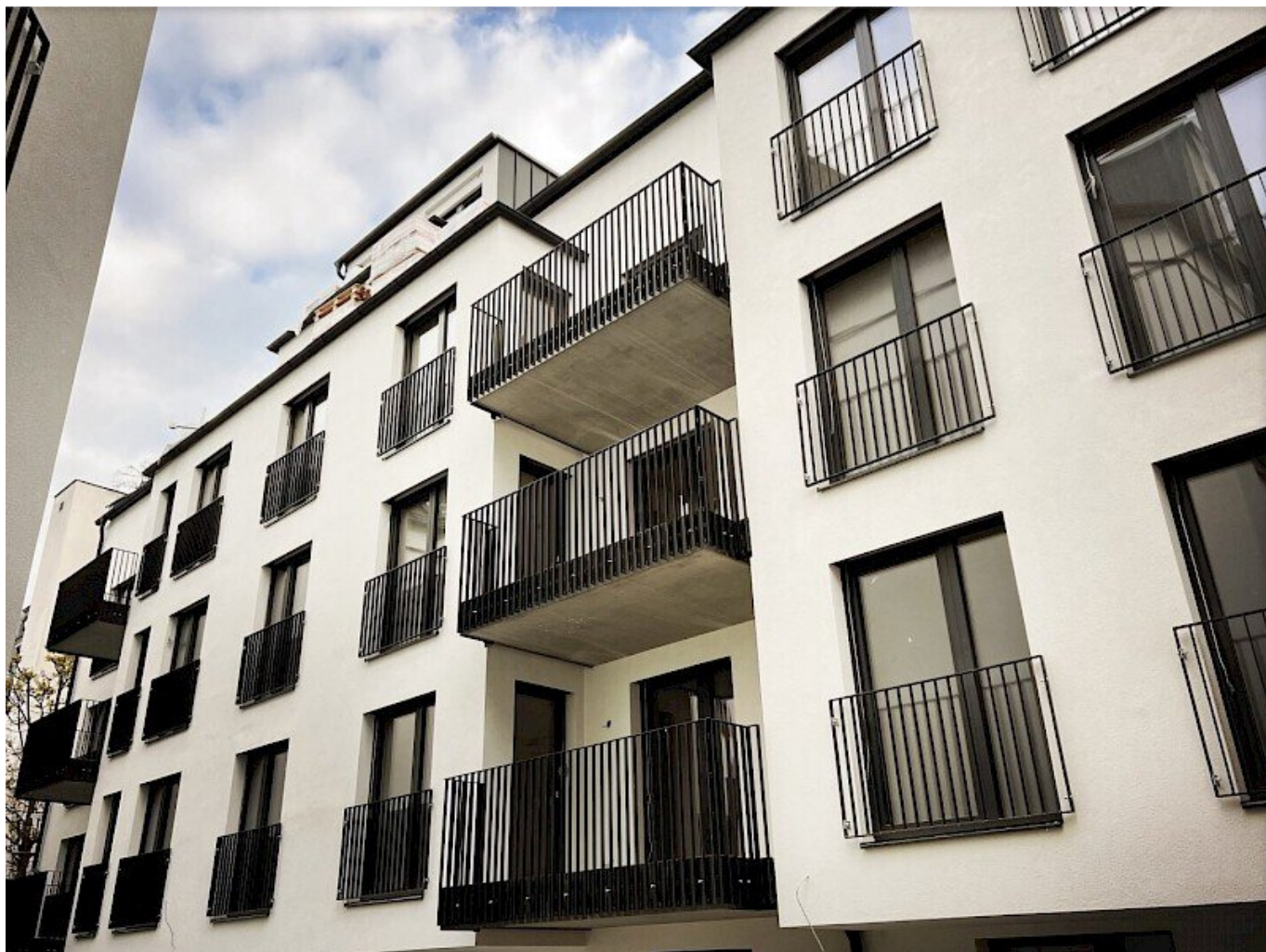
Gerne stehe ich Ihnen für wei
Verfügung.



ntigungstermin zur







Martinstraße 43/2, 1180 Wien



0 1 2 m



ERDGESCHOSS



BAUTEIL C

Top 2

Vorraum	4,80 m ²
Wohnküche	28,74 m ²
Zimmer	16,98 m ²
Bad	6,32 m ²

WOHNUTZFLÄCHE 56,84 m²



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

Objektbeschreibung

1180 - MARTINSTRASSE 43

Diese sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer umfassend generalsanierten Wohnhausanlage und ist ruhig zum begrünten Innenhof ausgerichtet. Die hochwertige Sanierung wurde von der STRABAG AG als Generalunternehmer ausgeführt und verbindet moderne Technik mit zeitloser Wohnqualität.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Vorzimmer

Die Übergabe erfolgt schlüsselfertig gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Hochwertige Ausstattung

- Moderne hybride Hauszentralheizung (Anlagencontracting)
- Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Gas-Brennwertgerät
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Wärmepumpe
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung in allen Wohnungen

- Kühlfunktion über Wärmepumpe
- Hochwertige Sanitärbereiche mit Feinsteinzeug (60 × 30 cm / 60 × 60 cm)
- Dreifach-Isolierverglasung
- Edle Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen
- Sicherheitseingangstüre

Allgemeinflächen

- Lift
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenabstellraum

Die Infrastruktur zählt zu den großen Vorteilen dieses Projekts. Sämtliche Nahversorger wie Billa, Hofer, Lidl sowie zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche **Verkehrs**anbindung

- Straßenbahnlinien 42 und 43
- U6 Michelbeuern – AKH

- U6 Alser Straße

Damit erreichen Sie das Stadtzentrum sowie zahlreiche Universitäten und das AKH in wenigen Minuten.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter www.m43.at.

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich Kaufnebenkosten sowie der Kosten für das Anlagencontracting (Zentralheizung).

Gerne stehen wir Ihnen für eine kostenlose und unverbindliche Beratung sowie Besichtigung zur Verfügung.

Im Falle des erfolgreichen Abschlusses eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungsprovision gemäß Maklerverordnung in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. verrechnet.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser hochwertigen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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