

M86 - Die Adresse für Wohngenuss - 3 Zimmer Neubau -mit Garten, 1180 Wien

Objekt: TB-25-249 • 1180 Wien, Währing
699.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr.	TB-25-249	Anzahl Terrassen	1
Objektart	Wohnung	Boden	Parkett
Objekttyp	Etagenwohnung	Befuerung	Luft-/ Wasserwärmepumpe
Nutzungsart	Wohnen	Heizungsart	Zentralheizung
Vermarktungsart	Kauf	Bad	Dusche
PLZ	1180	Fahrstuhl	Personenaufzug
Ort	Wien, Währing	Kabel Sat TV	Ja
Etage d. Objekts	1	Gartennutzung	Ja
Wohnfläche	62 m ²	Baujahr	2025
Gartenfläche	46 m ²	Zustand	Erstbezug
Anzahl Zimmer	3	HWB	19 kWh/(m ² a)
Anzahl	2	Klasse HWB	A
Schlafzimmer		fGEE	0,71
Anzahl	1	Klasse fGEE	A
Badezimmer		Kaufpreis	699.000,00 €
Anzahl sep. WC	1	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Balkon/Terrasse	12 m ²		
Fläche			

Beschreibung

Projekt & Lage

In der Martinstraße 86 entsteht ein exklusives Wohnhaus mit zehn hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen, zwei Büro-/Ordinationseinheiten sowie einer modernen Tiefgarage mit Autolift. Das Projekt überzeugt durch zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse und nachhaltige Technik. Die Lage im 18. Bezirk bietet ideale Bedingungen für urbanes Wohnen in ruhiger Umgebung – mit bester Nahversorgung, Schulen, öffentlichem Verkehrsanschluss und Freizeitmöglichkeiten in Gehweite.

Baubeginn: Herbst 2025

Top3 – kompakt mit großem Freiraum

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf 62,26 m² eine effiziente Raumaufteilung mit großzügigen Außenflächen: einer 11,68 m² großen Terrasse und einem 45,89 m² großen Eigengarten. Die Freiflächen sind südseitig ausgerichtet und direkt vom Wohnbereich sowie einem der Zimmer begehbar – perfekt für entspanntes Wohnen im Grünen.

Raumaufteilung

Vorraum – 5,36 m²
Wohnküche – 23,84 m²
Zimmer 1 – 15,31 m²
Zimmer 2 – 8,66 m²
Badezimmer – 5,18 m²
WC – 2,11 m²
Abstellraum – 1,80 m²
Terrasse – 11,68 m²
Garten – 45,89 m²

Ausstattung & Technik

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet mit Fußbodenheizung, Eichenparkett, eleganter Sanitärausstattung sowie elektrischer Beschattung. Für nachhaltige Wärme sorgt eine Sole-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage am Dach. Alle Einheiten sind barrierefrei erreichbar.

Kaufpreis
€ 699.000,-

Kontakt

IMMO AGENTUR Burchartz & Krenn GmbH
Ansprechpartner: Milan Krenn, MBA akad. IM
Telefon: 0664 / 19 70 311
E-Mail: krenn@immoagentur-amstetten.at
Projektwebseite: www.stadtwohnungen-wien.at

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

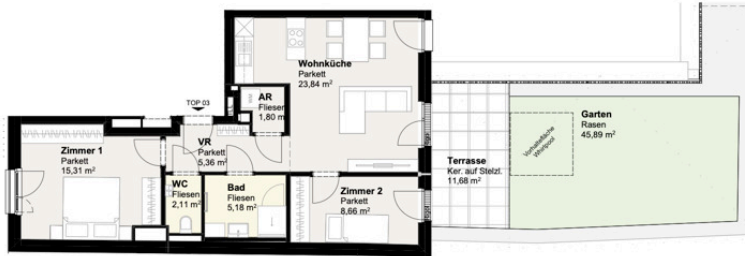
Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BG-Bl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH, Zeltgasse 3–5, 1080 Wien. Die Kosten betragen 1,4% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung € 400,00 pauschal. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,9% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigung € 400,00 pauschal. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Grundriss

1. Obergeschoß
Top 3



M86

Martinstraße 86
1180 Wien

AR	1,80 m ²
Bad	5,18 m ²
VR	5,36 m ²
WC	2,11 m ²
Wohnküche	23,84 m ²
Zimmer 1	15,31 m ²
Zimmer 2	8,66 m ²
Summe	62,26 m²
Terrasse	11,68 m ²
Garten	45,89 m ²

Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa-Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich, und führen zu keiner Änderung des Kaufpreises.

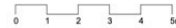


Übersicht Lage (ohne Maßstab)



Zulieferer Garten für Bauwesen
Müllgasse 109
1180 Wien, Austria
+43 1 480 14 22
www.buschma.at

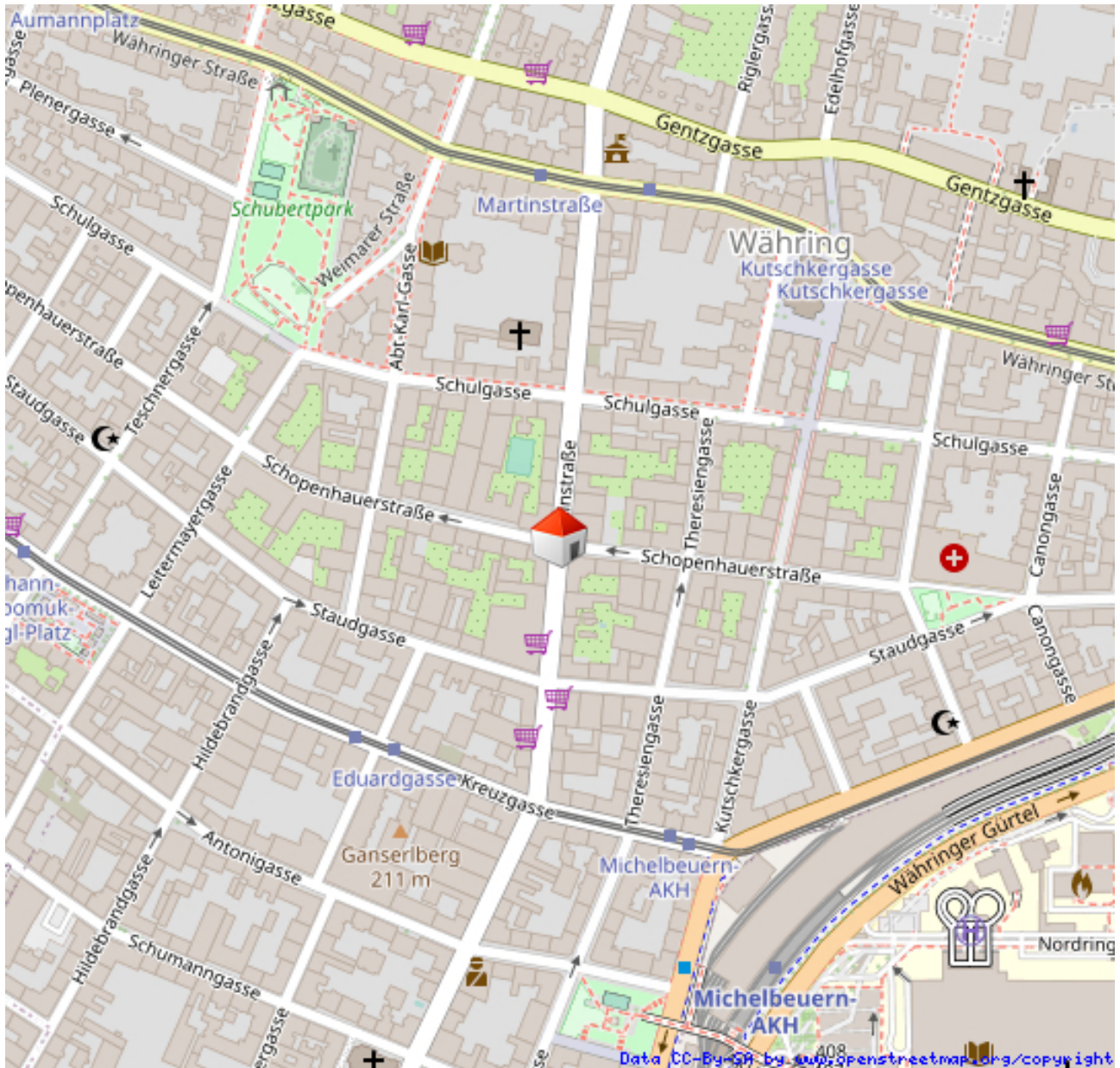
Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Saniklagegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.



Datum: 15.05.2025



Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Milan Krenn

Bahnhofstraße 25
3300 Amstetten

Mobil: 06641970311

E-Mail: krenn@immoagentur-amstetten.at

Web: www.immoagentur-amstetten.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.