

# M86 - Eigentumswohnung im 18. Bezirk - 4 Zimmer und Garten

Objekt: TB-25-254 • 1180 Wien, Währing  
999.999,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	TB-25-254	Anzahl Terrassen	1
Objektart	Wohnung	Boden	Parkett
Objekttyp	Etagenwohnung	Befeuerung	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	91 m <sup>2</sup>	Baujahr	2025
Gartenfläche	48 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Anzahl Zimmer	4	HWB	19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl	3	Klasse HWB	A
Schlafzimmer		fGEE	0,71
Anzahl	1	Klasse fGEE	A
Badezimmer		Kaufpreis	999.999,00 €
Anzahl sep. WC	1	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Balkon/Terrasse	13 m <sup>2</sup>		
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 besticht durch zeitlose Architektur, funktionale Grundrisse und nachhaltige Haustechnik. Die ruhige Wohnlage im 18. Bezirk bietet beste Infrastruktur und Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung.

Baubeginn: Herbst 2025

### Top4 – 4-Zimmer-Wohnung mit Garten

Diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss bietet 90,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine 12,62 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie einen 48,22 m<sup>2</sup> großen Eigengarten – ideal für Familien oder Menschen mit Platzbedarf und Anspruch auf Freiraum.

### Raumaufteilung

Vorraum – 3,97 m<sup>2</sup>  
Gang – 6,90 m<sup>2</sup>  
Wohnküche – 32,83 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1 – 15,77 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2 – 12,08 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3 – 9,59 m<sup>2</sup>  
Badezimmer – 5,71 m<sup>2</sup>  
WC – 1,70 m<sup>2</sup>  
Abstellraum – 2,32 m<sup>2</sup>  
Terrasse – 12,62 m<sup>2</sup>  
Garten – 48,22 m<sup>2</sup>

### Ausstattung & Technik

Alle Einheiten sind mit Fußbodenheizung, hochwertigem Eichenparkett, modernen Sanitärräumen und elektrischer Beschattung ausgestattet. Beheizt wird das Gebäude über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei erschlossen.

#### Kaufpreis

Eigennutzerpreis: € 999.000,-

Anlegerpreis: € 905.797,34 zzgl. 20 % USt

Tiefgaragenstellplatz: € 50.000

#### Kontakt

IMMO AGENTUR Burchartz & Krenn GmbH

Ansprechpartner: Milan Krenn, MBA akad. IM

Telefon: 0664 / 19 70 311

E-Mail: [krenn@immoagentur-amstetten.at](mailto:krenn@immoagentur-amstetten.at)

Projektwebseite: [www.stadtwohnungen-wien.at](http://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 4



**M86**

Martinstraße 86  
1180 Wien

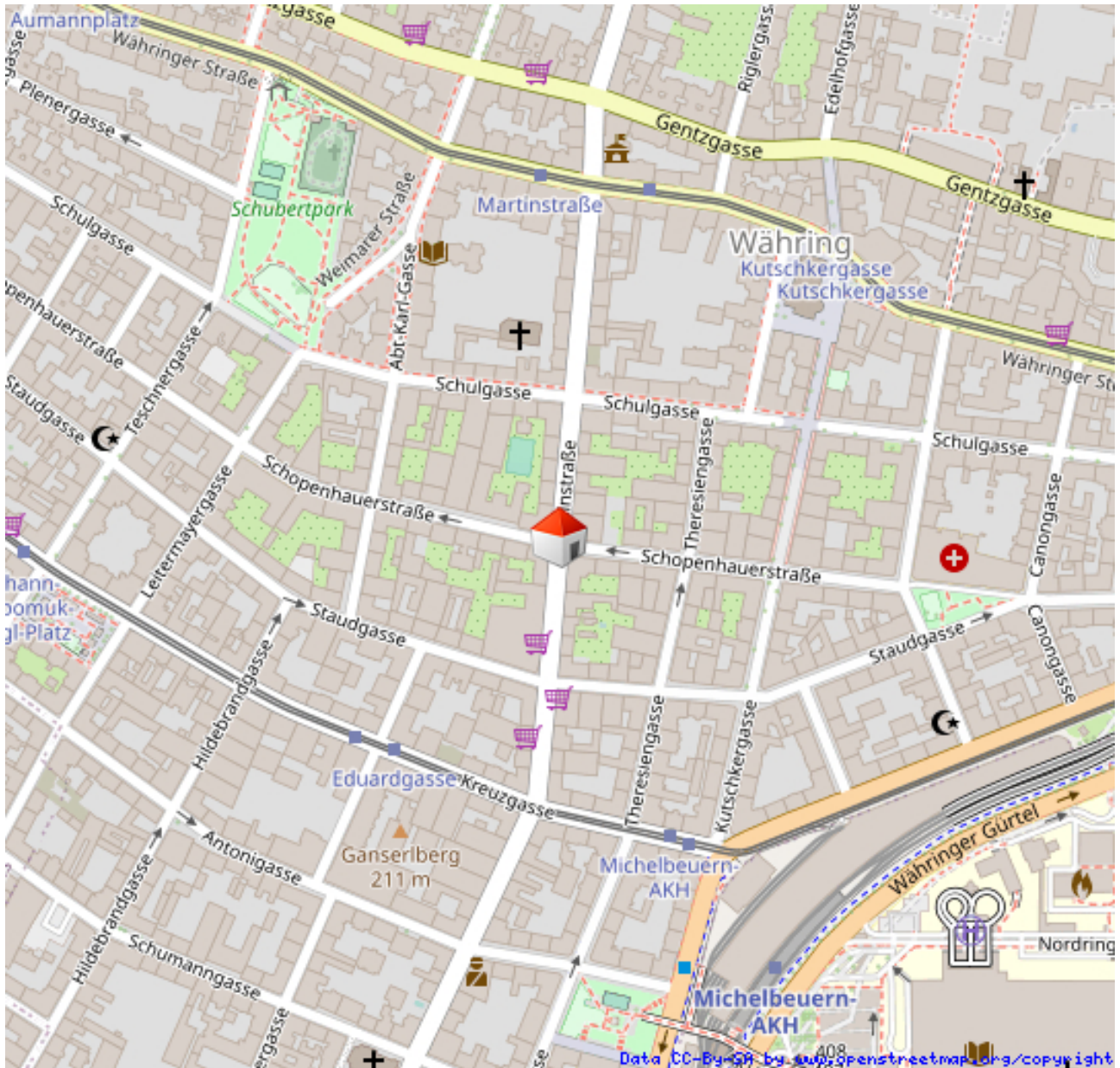
AR	2,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,71 m <sup>2</sup>
Gang	6,90 m <sup>2</sup>
VR	3,97 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,77 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,08 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	9,59 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>90,87 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	12,62 m <sup>2</sup>
Garten	48,22 m <sup>2</sup>

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



Übersicht Lage (ohne Maßstab)

## Lageplan



Lageplan

## Ihr Ansprechpartner

Herr Milan Krenn

Bahnhofstraße 25  
3300 Amstetten

Mobil: 06641970311

E-Mail: [krenn@immoagentur-amstetten.at](mailto:krenn@immoagentur-amstetten.at)

Web: [www.immoagentur-amstetten.at](http://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.