

M86 - Eigentumswohnung ideal für Singles oder Paare - 2 Zimmer und eigene Loggia

Objekt: TB-25-255 • 1180 Wien, Währing
549.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr.	TB-25-255	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	53 m ²	Baujahr	2025
Anzahl Zimmer	2	Zustand	Erstbezug
Anzahl Schlafzimmer	1	HWB	19 kWh/(m ² a)
Anzahl Badezimmer	1	Klasse HWB	A
Anzahl sep. WC	1	fGEE	0,71
Balkon/Terrasse Fläche	7 m ²	Klasse fGEE	A
		Kaufpreis	549.000,00 €
		Provision	3 % zzgl. 20% USt.

Beschreibung

Projekt & Lage

In der Martinstraße 86 entsteht ein exklusiver Neubau mit zehn hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen, zwei Büro-/Ordinationseinheiten sowie einer Tiefgarage mit Autolift. Die Lage im 18. Bezirk verbindet ruhiges Wohnen mit städtischer Infrastruktur – Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Baubeginn: Herbst 2025

Top5 – 2-Zimmer-Wohnung mit Freiflächen

Top5 liegt im 2. Obergeschoss und überzeugt mit effizient genutzten 53,42 m² Wohnfläche sowie zwei attraktiven Freiflächen: einem Balkon mit 3,02 m² und einer Loggia mit 4,21 m² – beide östlich ausgerichtet mit Morgensonne. Der Grundriss bietet eine ideale Kombination aus offenem Wohnbereich und Rückzugszone.

Raumaufteilung

Vorraum – 5,45 m²
Wohnküche – 26,83 m²
Zimmer – 12,50 m²
Badezimmer – 4,46 m²
WC – 1,47 m²
Abstellraum – 2,71 m²
Balkon – 3,02 m²
Loggia – 4,21 m²

Ausstattung & Technik

Fußbodenheizung, hochwertiger Eichenparkett, elegante Sanitärausstattung und elektrische Beschattung bieten hohen Wohnkomfort. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei konzipiert. Die Be-

heizung erfolgt über eine nachhaltige Sole-Wasser-Wärmepumpe, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage.

Kaufpreis

Eigennutzerpreis: € 549.000,-
Anlegerpreis: € 497.780,52 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
Projektwebseite: www.stadtwohnungen-wien.at

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

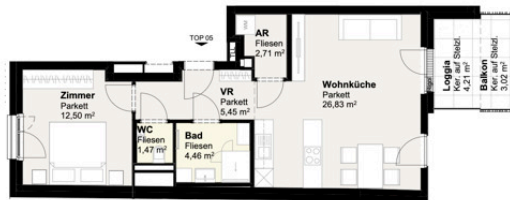
Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BG-Bl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht 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

2. Obergeschoß
Top 5



M86

Martinstraße 86
1180 Wien

AR	2,71 m ²
Bad	4,46 m ²
VR	5,45 m ²
WC	1,47 m ²
Wohnküche	26,83 m ²
Zimmer	12,50 m ²
Summe	53,42 m²
Balkon	3,02 m ²
Loggia	4,21 m ²

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



Übersicht Lage (ohne Maßstab)

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.