

M86 - Garconnierewohnung - perfekt für Anleger oder Singles

Objekt: TB-25-256 • 1180 Wien, Währing
349.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr.	TB-25-256	Befeuerung	Luft-/
Objektart	Wohnung		Wasserwärmepumpe
Objekttyp	Etagenwohnung	Heizungsart	Zentralheizung
Nutzungsart	Wohnen	Bad	Dusche
Vermarktungsart	Kauf	Fahrstuhl	Personenaufzug
PLZ	1180	Kabel Sat TV	Ja
Ort	Wien, Währing	Gartennutzung	Ja
Etage d. Objekts	1	Baujahr	2025
Wohnfläche	33 m ²	Zustand	Erstbezug
Anzahl Zimmer	1	HWB	19 kWh/(m ² a)
Anzahl	1	Klasse HWB	A
Badezimmer		fGEE	0,71
Balkon/Terrasse	3 m ²	Klasse fGEE	A
Fläche		Kaufpreis	349.000,00 €
Anzahl Terrassen	1	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Boden	Parkett		

Beschreibung

Projekt & Lage

In der Martinstraße 86 entsteht ein stilvoller Neubau mit zehn exklusiven Eigentumswohnungen, zwei Büro-/Ordinationseinheiten sowie einer Tiefgarage mit Autolift. Die Immobilie liegt im Herzen des 18. Bezirks und bietet urbanes Wohnen mit bester Nahversorgung, öffentlicher Anbindung und hoher Lebensqualität in grüner Umgebung.

Baubeginn: Herbst 2025

Top 6 – kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Diese ideal geschnittene Wohnung im 2. Obergeschoss bietet 33,47 m² Wohnfläche und einen ruhigen Balkon mit 3,11 m². Perfekt für Singles, Pendler oder als Investitionsobjekt – modern ausgestattet, effizient geplant und südöstlich ausgerichtet.

Raumaufteilung

Vorraum – 4,99 m²
Wohnküche – 24,04 m²
Badezimmer – 4,44 m²
Balkon – 3,11 m²

Ausstattung & Technik

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung, hochwertigem Eichenparkett, modernen Fliesen in den Nassräumen, elektrischer Beschattung und eleganter Sanitärausstattung ausgestattet. Beheizt wird die Anlage mittels energieeffizienter Sole-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage. Barrierefreier Zugang ist gewährleistet.

Kaufpreis

Eigennutzerpreis: €349.000,-
Anlegerpreis: €316.439,71 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 BGBl. 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 6



M86

Martinstraße 86
1180 Wien

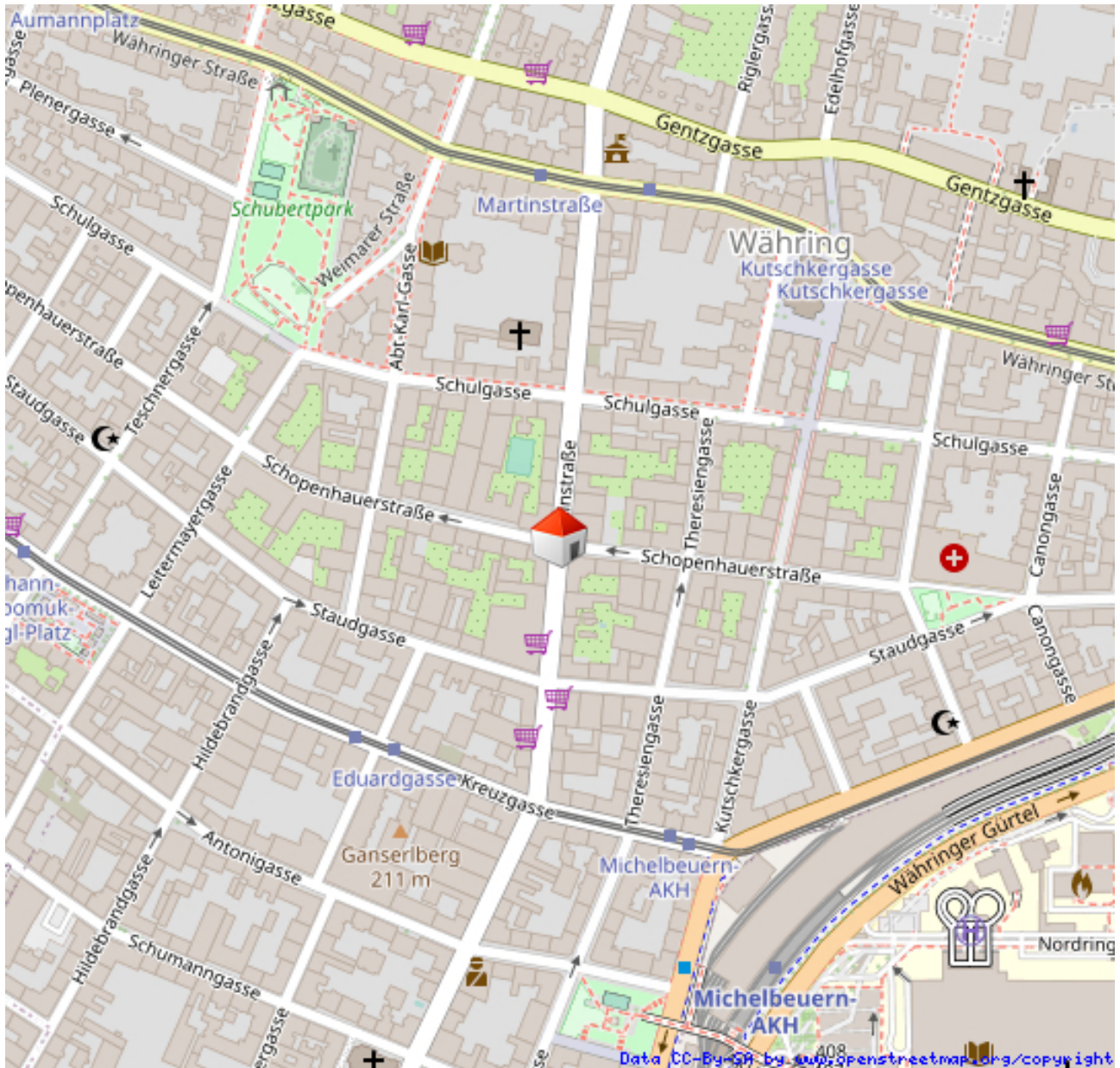
Bad	4,44 m ²
VR	4,99 m ²
Wohnküche	24,04 m ²
Summe	33,47 m²
Balkon	3,11 m ²

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)

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.