

M86 - Großzügige 3-Zimmerwohnung mit Loggia und Balkon - NEUBAU

Objekt: TB-25-257 • 1180 Wien, Währing
749.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr.	TB-25-257	Anzahl Balkone	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	72 m ²	Baujahr	2025
Anzahl Zimmer	3	Zustand	Erstbezug
Anzahl Schlafzimmer	2	HWB	19 kWh/(m ² a)
Anzahl Badezimmer	1	Klasse HWB	A
Anzahl sep. WC	1	fGEE	0,71
Balkon/Terrasse Fläche	5 m ²	Klasse fGEE	A
		Kaufpreis	749.000,00 €
		Provision	3 % zzgl. 20% USt.

Beschreibung

Projekt & Lage

Die Martinstraße 86 steht für urbanes Wohnen mit Stil im Herzen des 18. Bezirks. Das moderne Neubauprojekt umfasst zehn exklusive Eigentumswohnungen, zwei Büro-/Ordinationseinheiten sowie eine Tiefgarage mit Autolift. Die Lage bietet ideale Anbindung, Nahversorgung, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten – eingebettet in eine ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität.

Baubeginn: Herbst 2025

Top 7 – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Loggia

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung im 2. Obergeschoss bietet eine Gesamtwohnfläche von 71,66 m² sowie zwei attraktive Freiflächen – eine Loggia mit 2,81 m² und einen Balkon mit 2,08 m². Die durchdachte Raumaufteilung kombiniert offenen Wohnkomfort mit zwei ruhigen Schlafzimmern – perfekt für Paare, Familien oder Anleger.

Raumaufteilung

Vorraum – 11,51 m²
Wohnküche – 26,92 m²
Zimmer 1 – 13,39 m²
Zimmer 2 – 12,29 m²
Badezimmer – 4,18 m²
WC – 1,66 m²
Abstellraum – 1,71 m²
Balkon – 2,08 m²
Loggia – 2,81 m²

Ausstattung & Technik

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung, edlem Eichenparkett, moderner Sanitärausstattung, elektri-

scher Beschattung und großzügigen Fensterflächen ausgestattet. Das gesamte Gebäude wird über eine nachhaltige Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage. Barrierefreier Zugang ist gegeben.

Kaufpreis

Eigennutzerpreis: €749.000,-

Anlegerpreis: €679.121,33 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 7



M86

Martinstraße 86
1180 Wien

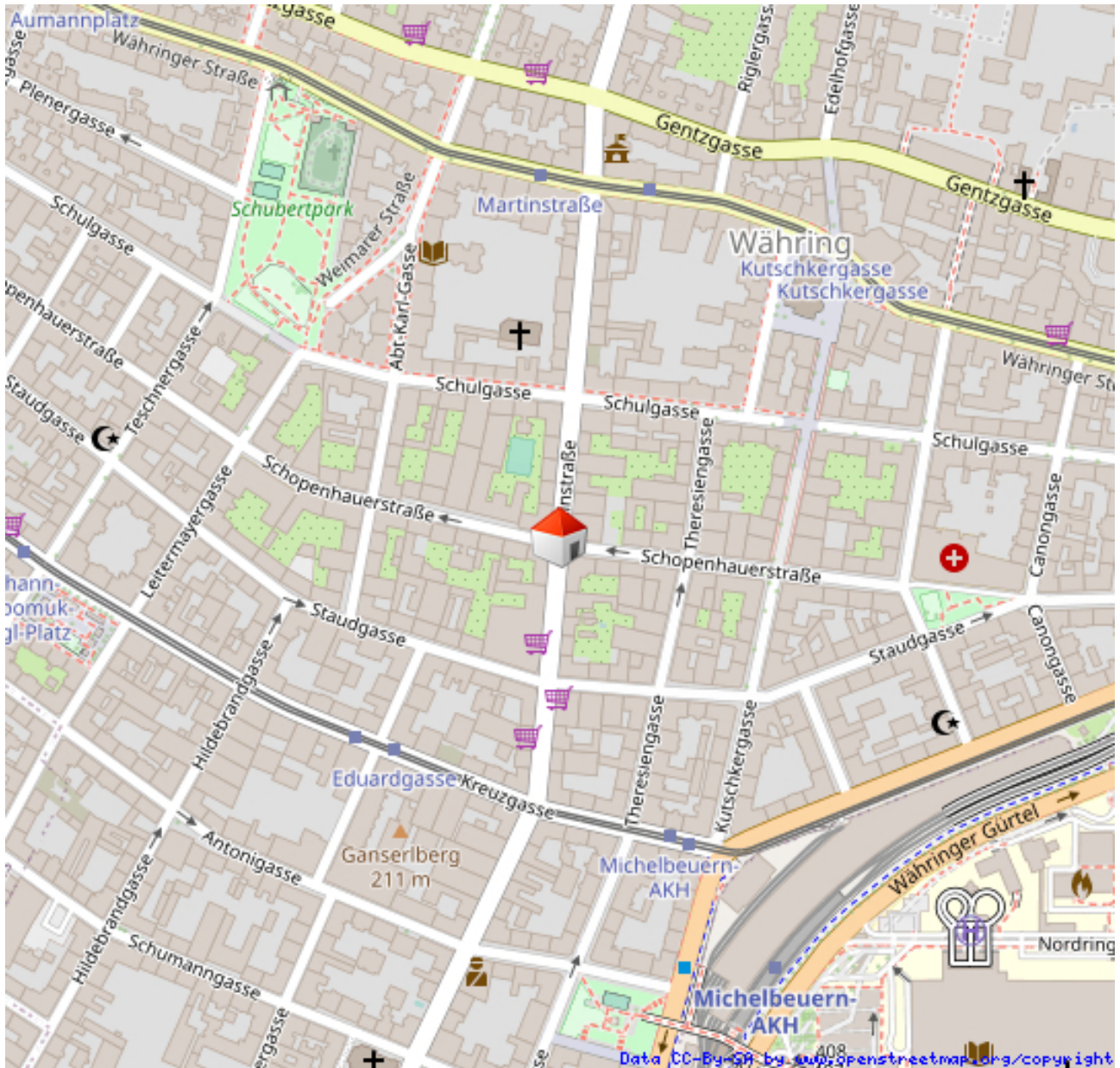
AR	1,71 m ²
Bad	4,18 m ²
VR	11,51 m ²
WC	1,66 m ²
Wohnküche	26,92 m ²
Zimmer 1	13,39 m ²
Zimmer 2	12,29 m ²
Summe	71,66 m²
Balkon	2,08 m ²
Loggia	2,81 m ²

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



Übersicht Lage (ohne Maßstab)

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Firma

IMMO AGENTUR Burchartz & Krenn

Bahnhofstraße 25/10

3300 Amstetten

E-Mail: office@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.