

M86 - Top 9 Bestes Wohngefühl in bester Lage - 3 Zimmer

Objekt: TB-25-259 • 1180 Wien, Währing
749.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr.	TB-25-259	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	71 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

Das Neubauprojekt Martinstraße 86 bietet exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – dem 18. Bezirk. Insgesamt entstehen zehn hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen, zwei Büro-/Ordinationseinheiten sowie eine moderne Tiefgarage mit Autolift. Die Lage überzeugt mit bester Infrastruktur, urbaner Ruhe und naturnaher Lebensqualität.

Baubeginn: Herbst 2025

Top9 – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Loggia

Top9 im 3. Obergeschoss verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung auf 71,64 m² Wohnfläche. Zusätzlich stehen eine Loggia mit 2,81 m² und ein Balkon mit 2,08 m² zur Verfügung – perfekt für Morgensonne und entspannte Ausblicke. Die großzügige Wohnküche bildet das Zentrum der Wohnung und öffnet sich nach außen.

Raumaufteilung

Vorraum – 11,36 m²
Wohnküche – 26,92 m²
Zimmer 1 – 13,39 m²
Zimmer 2 – 12,29 m²
Badezimmer – 4,27 m²
WC – 1,70 m²
Abstellraum – 1,71 m²
Balkon – 2,08 m²
Loggia – 2,81 m²

Ausstattung & Technik

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Eichenparkett in den Wohnräumen
Feinsteinzeug in Bad und WC
Elektrische Außenbeschattung
Barrierefreier Zugang über Lift
Energieversorgung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe
PV-Anlage am Dach zur Stromgewinnung

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

3. Obergeschoß
Top 9

9 30G



M86

Martinstraße 86
1180 Wien

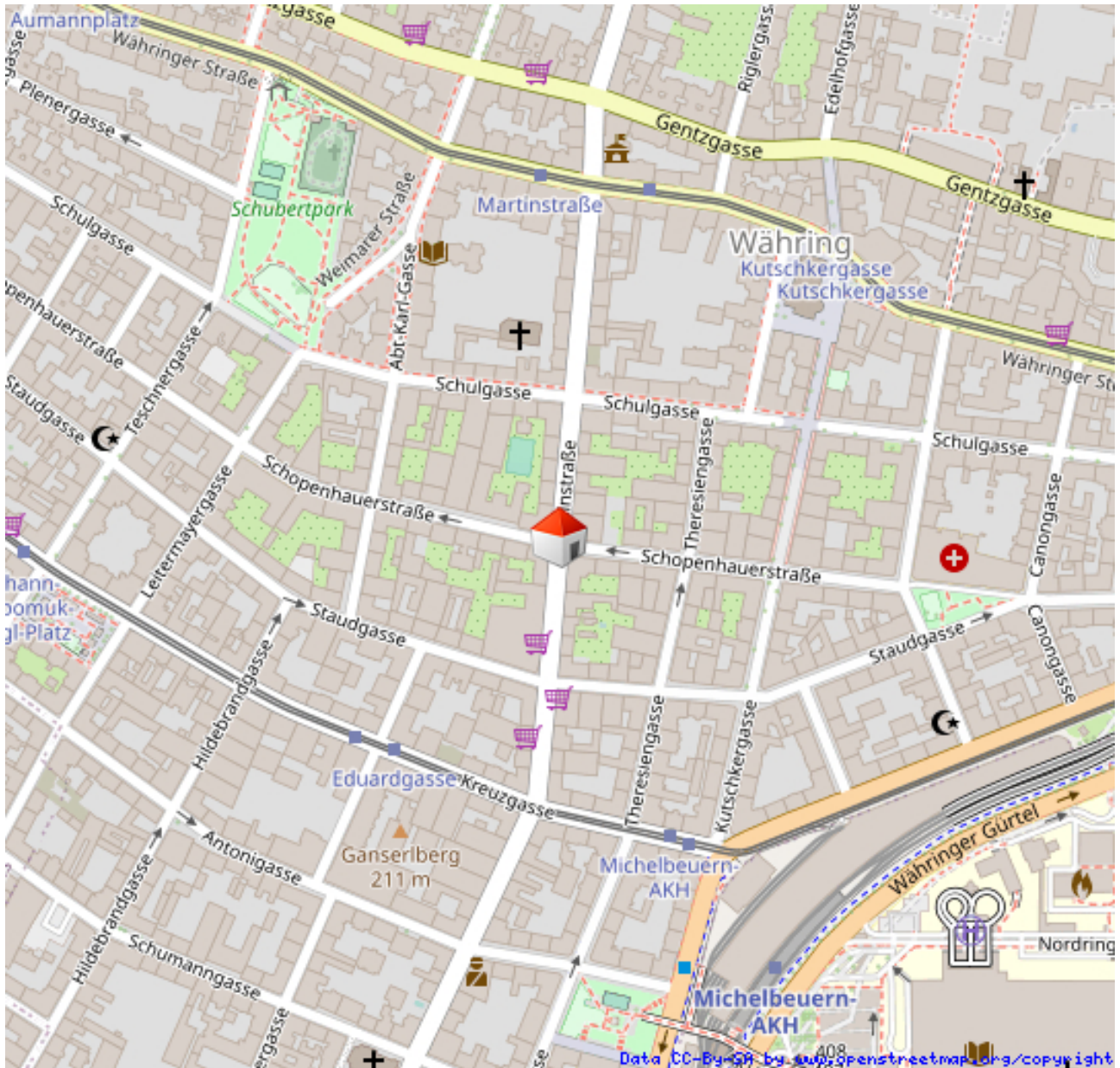
AR	1,71 m ²
Bad	4,27 m ²
VR	11,36 m ²
WC	1,70 m ²
Wohnküche	26,92 m ²
Zimmer 1	13,39 m ²
Zimmer 2	12,29 m ²
Summe	71,64 m²
Balkon	2,08 m ²
Loggia	2,81 m ²

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



Übersicht Lage (Straßenkarte)

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.