

M86 - Top 10 - Neubauwohnung mit Stil - 2 Zimmer

Objekt: TB-25-260 • 1180 Wien, Währing
799.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr.	TB-25-260	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	62 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	10 m ²	Klasse fGEE	A
Fläche		Kaufpreis	799.000,00 €
Anzahl Balkone	1	Provision	3 % zzgl. 20% USt.

Beschreibung

Projekt & Lage

In der Martinstraße 86 entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit nur zehn Eigentumswohnungen, zwei Büro-/Ordinationseinheiten und einer modernen Tiefgarage mit Autolift. Die ruhige Wohnlage im 18. Bezirk überzeugt durch ihre Kombination aus urbaner Infrastruktur, Nahversorgung und hoher Lebensqualität nahe Schafberg, Türkenschanzpark und Gersthofer Platzl.

Baubeginn: Herbst 2025

Top 10 – klimatisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon & Terrasse

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet 62,49 m² Wohnfläche sowie zwei sonnige Freiflächen: einen Balkon mit 7,51 m² und eine Terrasse mit 2,60 m². Großzügige Fensterflächen, durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnklima durch die integrierte Klimatisierung machen Top 10 zu einer idealen Stadtwohnung für anspruchsvolle Singles oder Paare.

Raumaufteilung

Wohnküche – 32,71 m²

Schlafzimmer – 15,38 m²

Badezimmer – 5,08 m²

WC – 2,13 m²

Vorraum – 5,39 m²

Abstellraum – 1,80 m²

Balkon – 7,51 m²

Terrasse – 2,60 m²

Ausstattung & Technik

Klimaanlage im Wohnbereich

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Eichenparkett, Feinsteinzeug und moderne Sanitärausstattung
Elektrische Außenbeschattung
Barrierefreier Zugang mittels Lift
Heizung über Sole-Wasser-Wärmepumpe
Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung

Kaufpreis

Eigennutzerpreis: € 799.000,-
Anlegerpreis: € 724.456,53 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

1. Dachgeschoß
Top 10 (KLIMATISIERT)



M86

Martinstraße 86
1180 Wien

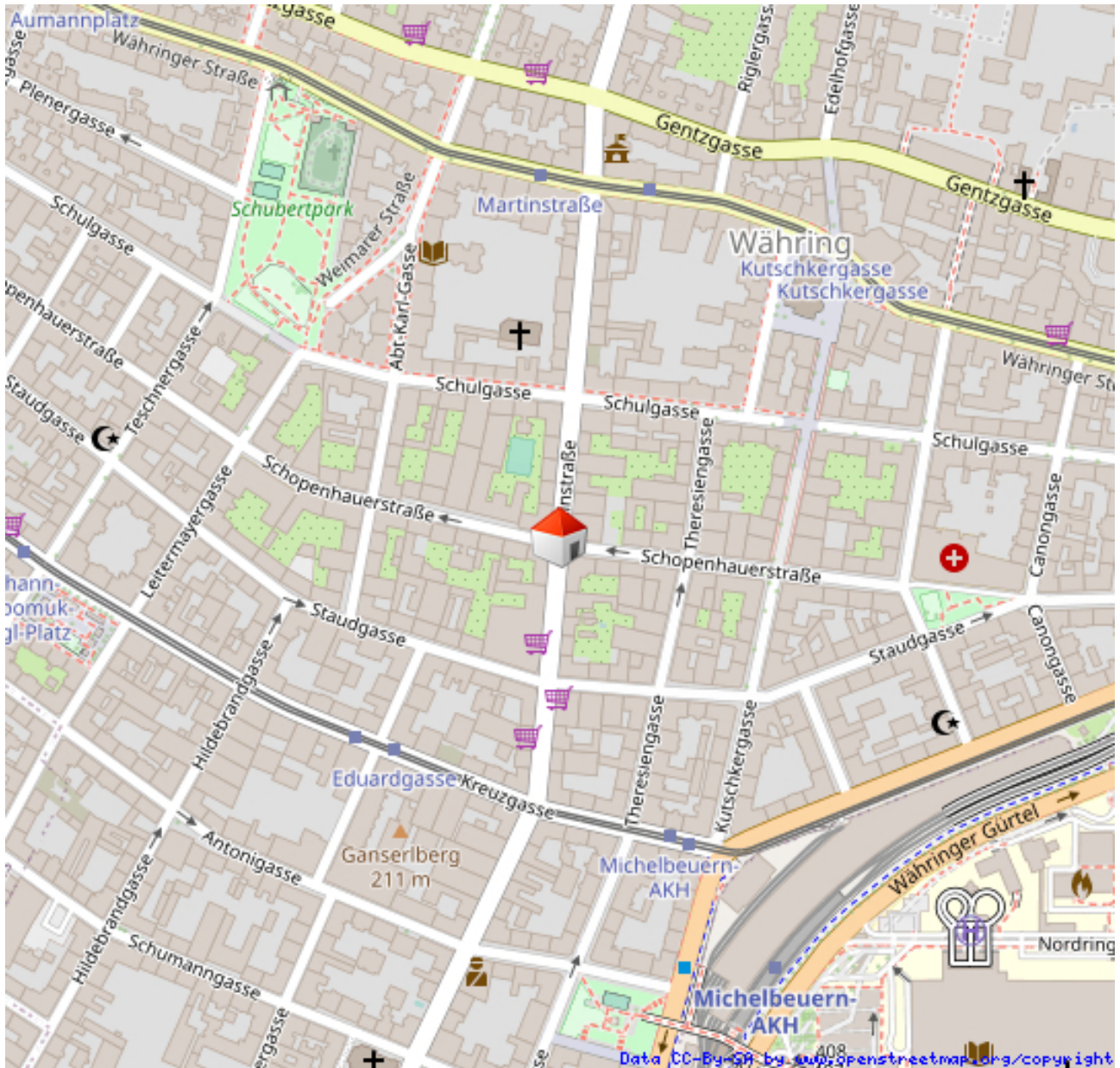
AR	1,80 m ²
Bad	5,08 m ²
VR	5,39 m ²
WC	2,13 m ²
Wohnküche	32,71 m ²
Zimmer	15,38 m ²
Summe	42,49 m²
Balkon	7,51 m ²
Terrasse	2,60 m ²

Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa-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.