

# M86 - Penthouse mit WOW - Faktor - 18. Bezirk - Martinstraße

Objekt: TB-25-262 • 1180 Wien, Währing  
1.399.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	TB-25-262	Anzahl Terrassen	2
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	104 m <sup>2</sup>	Baujahr	2025
Anzahl Zimmer	3	Zustand	Erstbezug
Anzahl Schlafzimmer	2	HWB	19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl Badezimmer	1	Klasse HWB	A
Anzahl sep. WC	1	fGEE	0,71
Balkon/Terrasse	16 m <sup>2</sup>	Klasse fGEE	A
Fläche		Kaufpreis	1.399.000,00 €
		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 12 – Klimatisiertes Penthouse mit zwei Terrassen

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Dachgeschoss bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 103,71 m<sup>2</sup> und zwei sonnige Terrassen mit insgesamt 15,60 m<sup>2</sup>. Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und den hohen Wohnkomfort – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer und Investoren.

### Raumaufteilung

Vorraum – 2,33 m<sup>2</sup>  
Wohnküche – 48,34 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1 – 11,94 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2 – 24,31 m<sup>2</sup>  
Badezimmer – 10,32 m<sup>2</sup>  
WC – 1,41 m<sup>2</sup>  
Gang – 3,12 m<sup>2</sup>  
Abstellraum – 1,94 m<sup>2</sup>  
Terrasse 1 – 6,50 m<sup>2</sup>  
Terrasse 2 – 9,10 m<sup>2</sup>

### Ausstattung & Technik

Die Wohnung ist klimatisiert und mit Fußbodenheizung, hochwertigem Eichenparkett, edler Sani-

täerausstattung, elektrischer Beschattung und großflächigen Fenstern ausgestattet. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine nachhaltige Sole-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage. Das Gebäude verfügt über einen barrierefreien Zugang.

## Kaufpreis

Eigennutzerpreis: € 1.399.000,-  
Anlegerpreis: € 1.268.478,95 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](mailto:krenn@immoagentur-amstetten.at)  
Projektwebseite: [www.stadtwohnungen-wien.at](http://www.stadtwohnungen-wien.at)

## Sonstige Angaben

### Rechtlicher Hinweis:

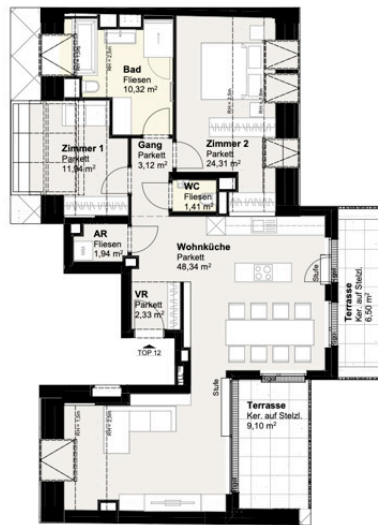
Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht 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. Dachgeschoß  
Top 12 (KLIMATISIERT)



**M86**

Martinstraße 86  
1180 Wien

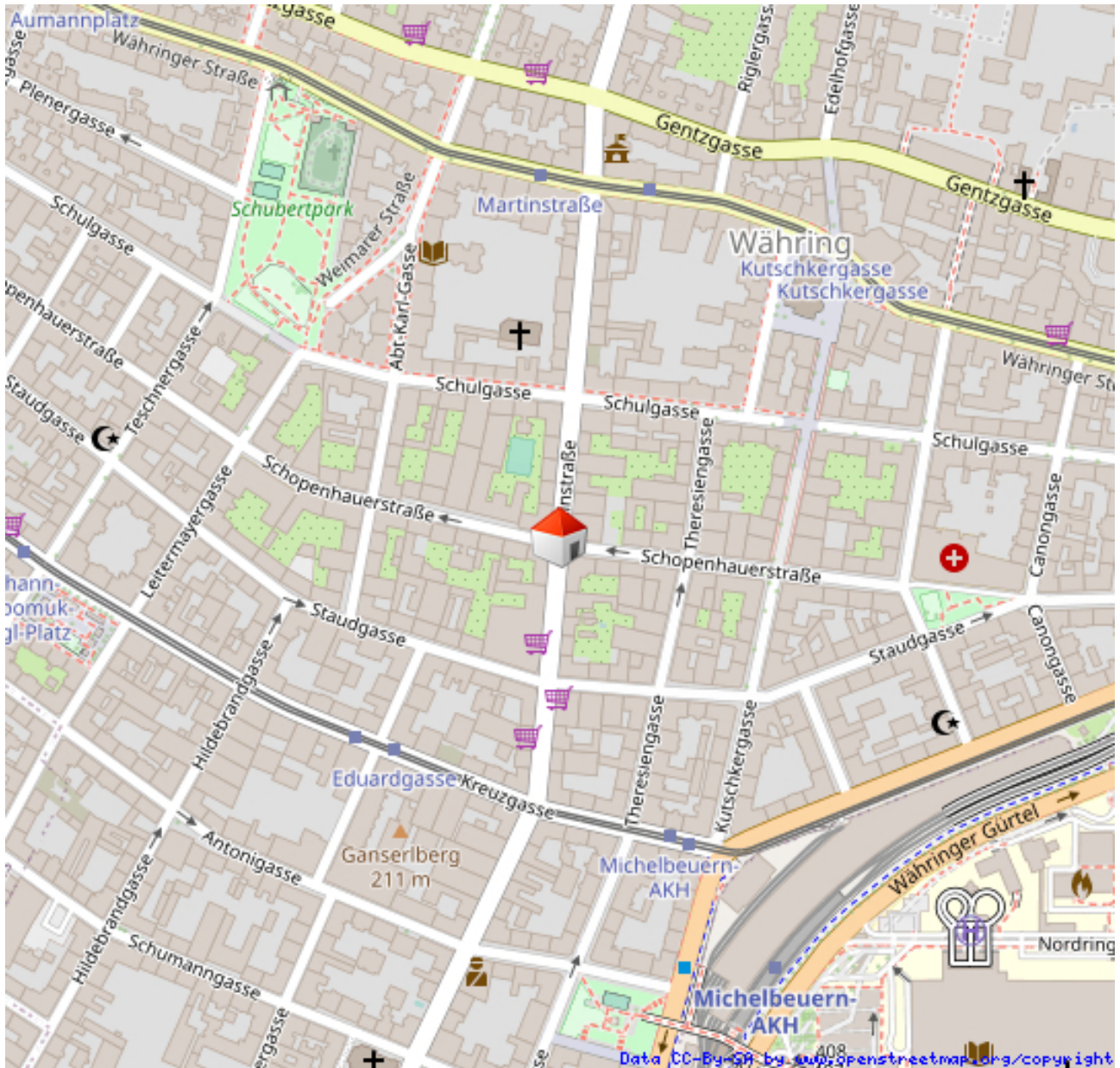
AR	1,94 m <sup>2</sup>
Bad	10,32 m <sup>2</sup>
Gang	3,12 m <sup>2</sup>
VR	2,33 m <sup>2</sup>
WC	1,41 m <sup>2</sup>
Wohnküche	48,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	24,31 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>103,71 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	6,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,10 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa-Maße.  
Maßtoleranzen bis zu 3 % der Gesamtfäche 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](mailto:krenn@immoagentur-amstetten.at)

Web: [www.immoagentur-amstetten.at](http://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.