

Inserat ID: 172414

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 548.500€

Straße: Martinstraße

1180 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 86.53m²

Nutzfläche: 90.15m²

**Eine Wohnung wie im Bilderbuch! Ruhiger Erstbezug
mit Freifläche und bester Nachbarschaft.**



Charmantes Wohnen im 18. Bezirk ? Ihr neues Zuhause in 1180 Wien!
Ob kernsanierter Altbau, moderne Neubauwohnungen oder stilvolles Wohnen im Dachgeschoss ?
hier haben Sie die Qual der Wahl!
Treten Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause. In bester Lage, nur wenige Schritte vom AKH
entfernt, erstrahlt dieser modernisierter Altbau in neuem Glanz. Die neue Fassade fügt sich
harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der
Personenlift sofort überzeugen. Die Tiefgarage, Fahrrad-Abstellräume, sowie die neue
Heizungsanlage, inklusive Photovoltaik, versprechen ein modernes und stilvolles Wohnen!

Die Immobilie gliedert sich in drei Bauteile: Bauteil A und C bieten stilvolle Altbauwohnungen und Dachausbauten, während Bauteil B moderne Neubauwohnungen beherbergt.

Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und Singles ? hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über private Freiflächen, die in den ruhigen Innenhof blicken. Genießen Sie Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eichen-Parkett (Landhausdiele), elegante Fliesen, edle Armaturen und Sanitäranlagen im Bad und WC, Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3, Luftwärmepumpen mit Fußbodenheizung und -kühlung sowie dreifach isolierverglaste Fenster schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.

TOP 2/12 ? Geräumige Altbauwohnung mit zwei Balkonen und vielseitiger Ausrichtung, Erstbezug Willkommen in dieser großzügigen Altbauwohnung im 1. Obergeschoss, die nach einer umfassenden Sanierung im Erstbezug erstrahlt. Mit einer Wohnfläche von 86,53 m² und zwei Balkonen mit gesamt 7,23 m² bietet diese Wohnung viel Raum zum Wohlfühlen und eine ideale Ausrichtung nach Nord-Ost-Süd, die den ganzen Tag über für angenehmes Licht sorgt.

Der helle Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon ist perfekt für gesellige Stunden oder ruhige Momente im Freien. Die beiden Schlafzimmer bieten viel Platz und Flexibilität für Familien, Paare oder die Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer. Das stilvolle Badezimmer und das separate WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein praktisches Vorzimmer rundet die gut durchdachte Raumaufteilung ab.

Diese Altbauwohnung im ruhigen Innenhof bietet eine gelungene Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten, ideal für die Privatnutzung oder als Anlageobjekt.

Kaufpreis: ? 548.500,?

Wohnfläche: ca. 86,53 m² + 2 Balkone: ca. 7,23 m²

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie den einzigartigen Charme dieser Wohnung mit Balkon!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 86.53m²

Nutzfläche: 90.15m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 21.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 548500€

Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: mark.prettenthaler@schantl-ith.at