

**Jetzt investieren: Saniertes Wohnhaus – Eigentum nahe dem Zentrum und schneller Anbindung zur WU**



**Objektnummer: 1575/537**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,15 m²
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,85 €
<b>USt.:</b>	13,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien







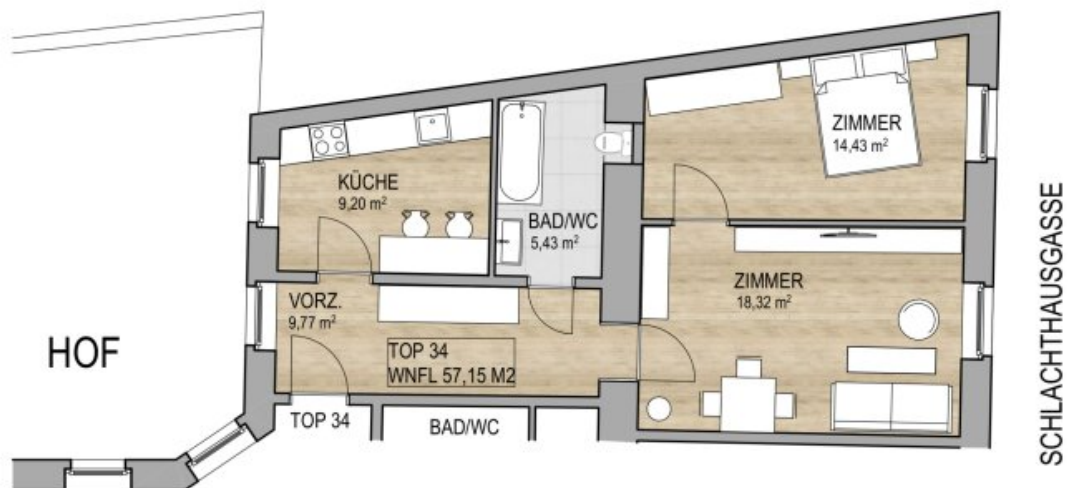






# EIGENTUMSWOHNUNG

MARKHOFGASSE 2, 1030 WIEN



## TOP 34 3. STOCK

WNFL	VORZ.	9,77 m <sup>2</sup>
57,15 m <sup>2</sup>	KÜCHE	9,20 m <sup>2</sup>
	BAD/WC	5,43 m <sup>2</sup>
	ZIMMER	18,32 m <sup>2</sup>
	ZIMMER	14,43 m <sup>2</sup>

## LAGEPLAN

### 3. STOCK



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

# Objektbeschreibung

## Markhofgasse 2 – Eigentum mit viel Potenzial

Direkt bei der **U3-Station „Schlachthausgasse“** stehen in einem sanierten Gebäude – mit renovierter Fassade und Stiegenhaus – **noch 11** von insgesamt 34 Wohneinheiten zum Verkauf. Die Wohnungen befinden sich **in teilsaniertem bzw. unsaniertem Zustand** und verfügen über Wohnflächen zwischen **33 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>**.

**Ob Eigennutzung Vermietung oder Veredelung** – die noch verfügbaren Einheiten stellen eine seltene Gelegenheit für Anleger und Eigennutzer dar, in eine **wertsteigernde Lage** mit **langfristigem Potenzial zu investieren**.

### Zum Haus:

- **Sanierter Allgemeinzustand:** Das **Stiegenhaus und die Fassade** wurden kürzlich umfassend renoviert und präsentieren sich in einwandfreiem Zustand – eine sorgenfreie Investition.
- **Moderne Fenster mit 3-fach-Verglasung:** In vielen Wohnungen wurden **neue Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** verbaut – energieeffizient und schallisolierend.

## Lage & Infrastruktur – urban, zentral & zukunftssicher

Die **Markhofgasse 2** besticht durch ihre **erstklassige Lage direkt** an der **U3-Station „Schlachthausgasse“** – in **nur 6 Minuten** erreicht man den **1. Bezirk**, das historische Zentrum Wiens. Auch der **Flughafen Wien** ist in **rund 30 Minuten** bequem **erreichbar** – ideal für Stadtmenschen und Pendler.

Ein **besonderes Zukunftsplus** bietet die **Verlängerung der Straßenbahnlinie 18** durch den **Prater bis zur U2-Station Stadion** (Fertigstellung Sommer/Herbst 2026). Dadurch entsteht eine **neu schnelle Verbindung** zur **Wirtschaftsuniversität Wien** und zum **Stadionviertel** – ein starker Treiber für **langfristige Wertsteigerung** und optimale Erreichbarkeit.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U3 „Schlachthausgasse“** – nur 5 U-Bahn Stationen bis zum Stephansplatz
- **Straßenbahnlinie 18** – ab 2026 direkte Verbindung zur U2 Stadion und U6 Burggasse/Stadthalle
- **Bus 77A** – Richtung Rennweg & 2. Bezirk
- **Bus 80A** – Richtung Praterstern & Donaukanal

### **Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten**

- **Supermärkte:** BILLA, BIPA vor der Tür
- Apotheke, Fitnessstudio
- **Landstraßer Hauptstraße** fußläufig erreichbar
- **Das Gasometer** als Shopping-, Event- und Entertainment-Zentrum
- **Schulen, Kindergärten** und **medizinische Einrichtungen** in unmittelbarer Umgebung

### **Freizeit & Natur**

Der nahegelegene **Grüne Prater** – einer der größten und schönsten Stadtparks Europas – bietet ein außergewöhnliches Freizeitangebot: Laufen auf der Hauptallee, Tennisplätze, das Stadionbad im Sommer oder entspannte Radtouren im Grünen. In **15 Minuten zu Fuß, 4 Minuten mit dem Fahrrad** oder ab 2026 in nur **2 Stationen mit der Linie 18** erreichbar.

**Lernen Sie diese besondere Liegenschaft persönlich kennen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage**

### **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap