

**Attraktive Lage – Wohneigentum direkt bei der U3 & WU-Anbindung ab 2026 | Charmanter Altbau, umfassend saniert**



**Objektnummer: 1575/713**

**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>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,82 €
<b>USt.:</b>	15,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



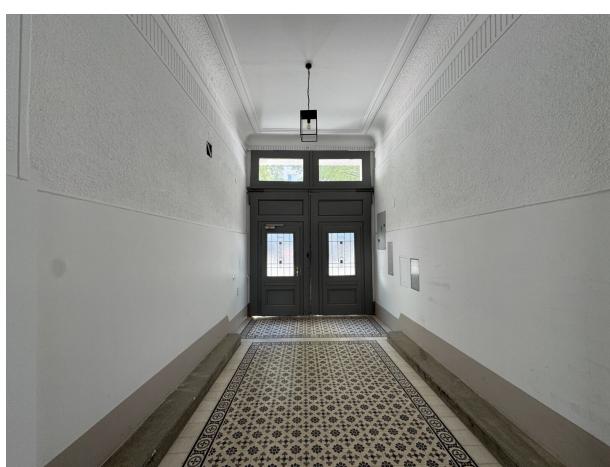
**Pia Schelling**

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



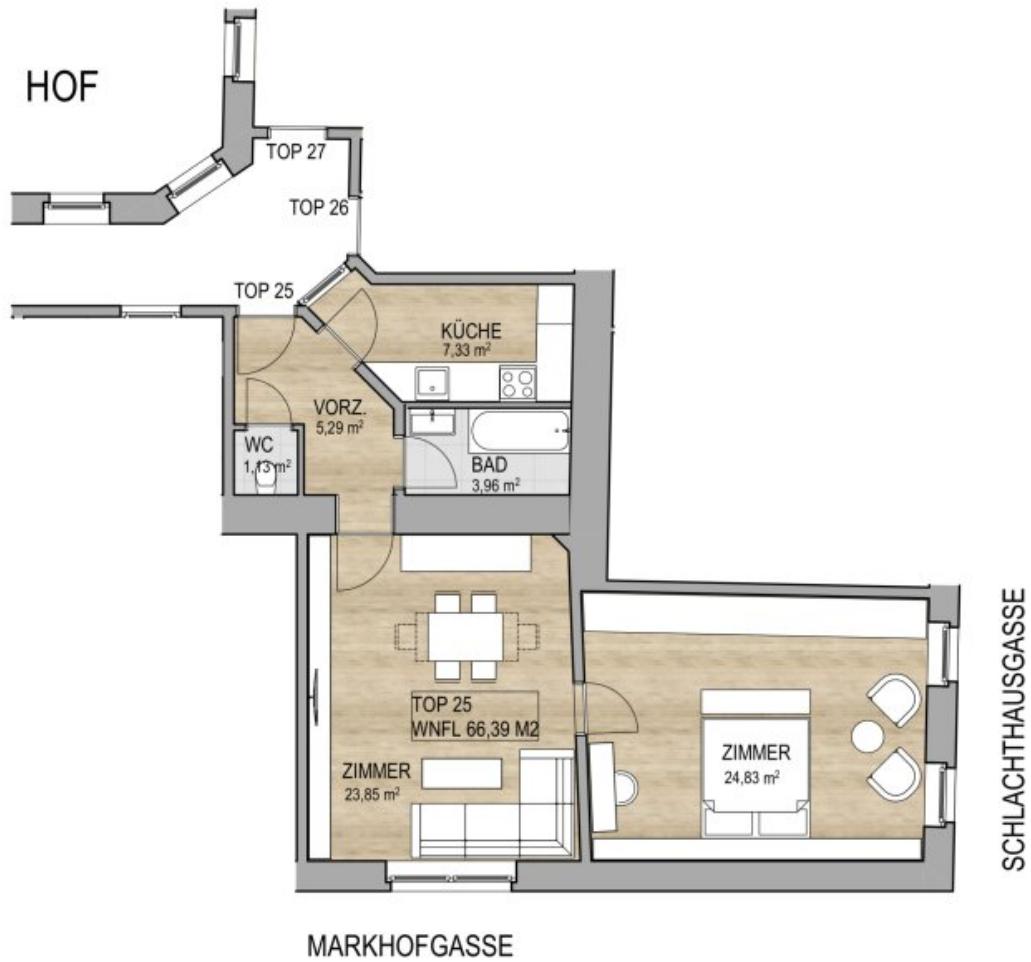






# EIGENTUMSWOHNUNG

MARKHOFGASSE 2, 1030 WIEN



MARKHOFGASSE

TOP 25

2. STOCK

WNFL  
66,39 m<sup>2</sup>

VORZ.	5,29 m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,33 m <sup>2</sup>
BAD	3,96 m <sup>2</sup>
WC	1,13 m <sup>2</sup>
ZIMMER	23,85 m <sup>2</sup>
ZIMMER	24,83 m <sup>2</sup>

## LAGEPLAN

2. STOCK

MARKHOFGASSE

SCHLACHTHAUSGASSE

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:

- **Saniertes 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 sämtlichen Wohnungen wurden **neue Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** verbaut – energieeffizient und schallisoliert.

### 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
- **Landsträßer 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**

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 <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