

**Wer nicht auf schlüsselfertig steht, ist hier richtig!**  
**4-Zimmer Wohnung - Selbst Gestalten!**  
**Sanierungsbedürftige Altbauwohnung! U-Bahn ums Eck +**  
**Traumhaft renoviertes Altbauhaus + Optimalste**  
**Infrastruktur und Anbindung!**



**Objektnummer: 289540**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markhofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	71,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,85 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 116,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	305.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.262,16 €
Betriebskosten:	170,11 €
USt.:	17,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





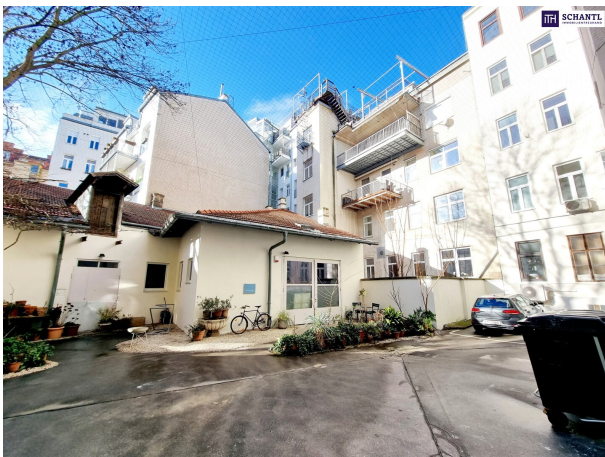










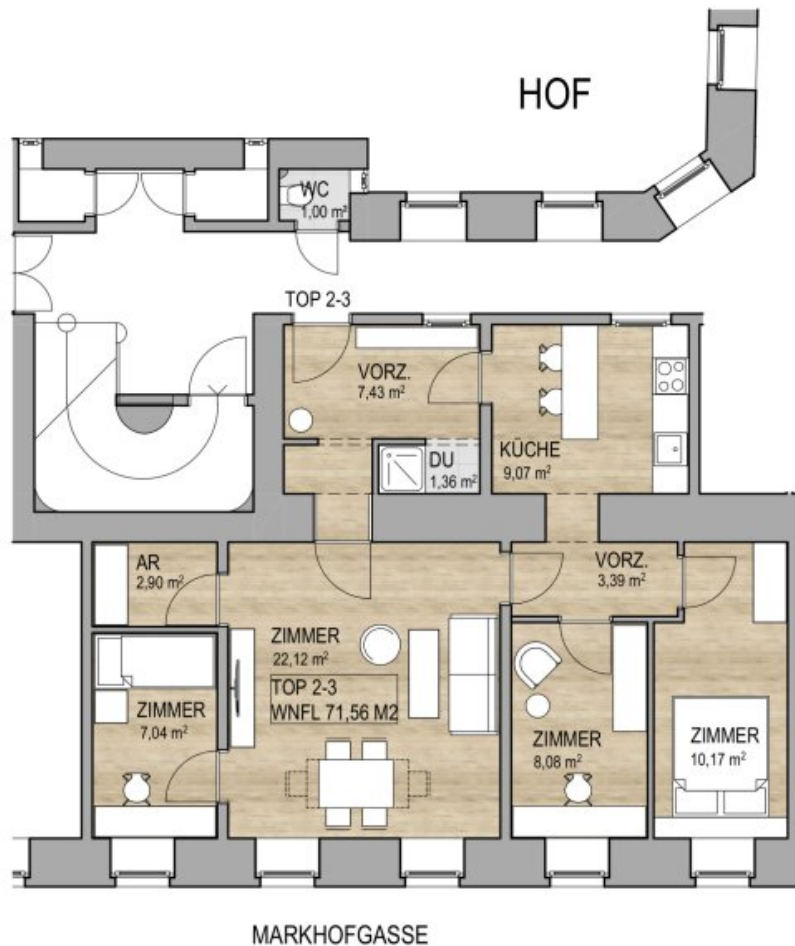






# EIGENTUMSWOHNUNG

MARKHOFGASSE 2, 1030 WIEN



## TOP 2-3

### ERDGESCHOSS

WNFL  
71,56 m<sup>2</sup>

VORZ.	7,43 m <sup>2</sup>
DU	1,36 m <sup>2</sup>
AR	2,90 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9,07 m <sup>2</sup>
VORZ.	3,39 m <sup>2</sup>
ZIMMER	7,04 m <sup>2</sup>
ZIMMER	8,08 m <sup>2</sup>
ZIMMER	22,12 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,17 m <sup>2</sup>
GANG WC	1,00 m <sup>2</sup>

## LAGEPLAN

### ERDGESCHOSS



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

## Objektbeschreibung

**Neuer Preis! Wer nicht auf schlüsselfertig steht, ist hier richtig!**

**Seltenheit! 4-Zimmer Wohnung - Selbst Gestalten! Sanierungsbedürftige Altbauwohnung! U-Bahn ums Eck + Traumhaft renoviertes Altbauhaus + Optimalste Infrastruktur und Anbindung!**

**Tolle Gelegenheit - jetzt zugreifen! Beste Raumaufteilung!**

**Aktuell wurde noch das Stiegenhaus renoviert und die Fassade erneuert.**

**Mehrere Wohnungen im Haus verfügbar! Wir zeigen Ihnen gerne alle verfügbaren Wohnungen - ebenfalls in einer weiteren Liegenschaft nur wenige Minuten entfernt!**

**Ein Lift (für jeden nutzbar) wird noch in den kommenden 3 Jahren ab Baubewilligung eingebaut, ohne dass Ihnen dabei Errichtungskosten entstehen.**

Ihre neue Wohnung ist aktuell sanierungsbedürftig und bietet Ihnen die Chance, Ihre Wünsche umzusetzen! Sie teilt sich in einen großen Vorraumbereich, ein Badezimmer, ein WC, eine separate Küche mit genügend Platz für einen Esstisch, ein zentrales und geräumiges Wohn-Esszimmer, einen praktischen Abstellraum sowie 3 getrennt begehbare Schlafzimmer.

Viele Räume und Möglichkeiten auf 72m<sup>2</sup>!

**Auf Kosten des Verkäufers werden/wurden aktuell noch die Fenster erneuert und neue 3-fach isolierte Fenster eingebaut sowie die Wohnungseingangstüren erneuert.**

Wohnfläche: ca. 71,56m<sup>2</sup> + großes Kellerabteil: ca. 6,85m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 305.000.-

**Bereits erfolgreich verkauft: TOP 9, TOP 8, TOP 33, TOP 27**

Erfüllen Sie Ihren Wohntraum ganz nach Ihren Vorstellungen - wir beraten Sie gerne!



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!

[www.schantl-ith.at](http://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 <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap