

Sonniges Wohnen mitten im 3. Bezirk – Liftbau ist in Planung!



Küche

Objektnummer: 1609/46276

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1905
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	239,99 €
USt.:	24,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

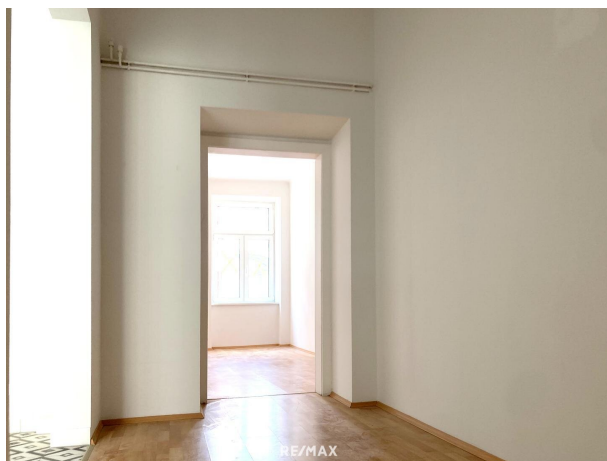
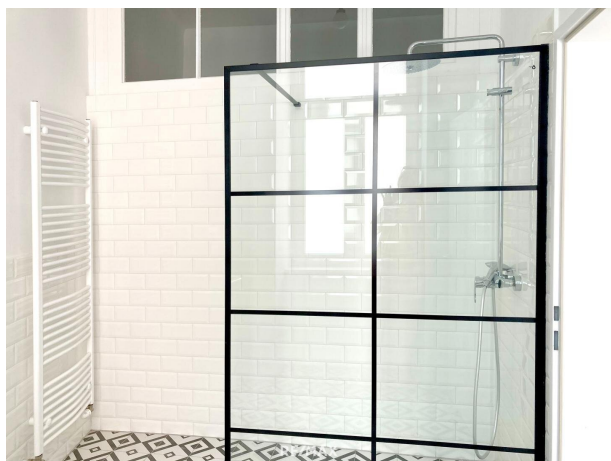
Ihr Ansprechpartner

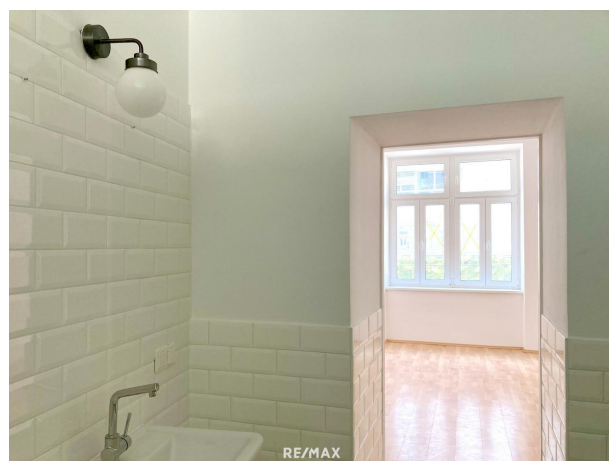
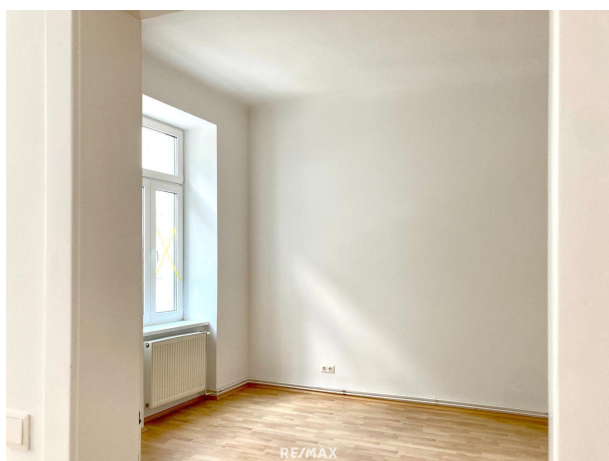


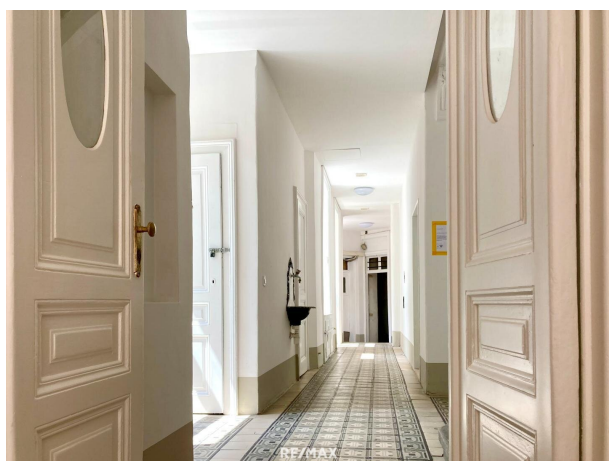
Lisa Weber

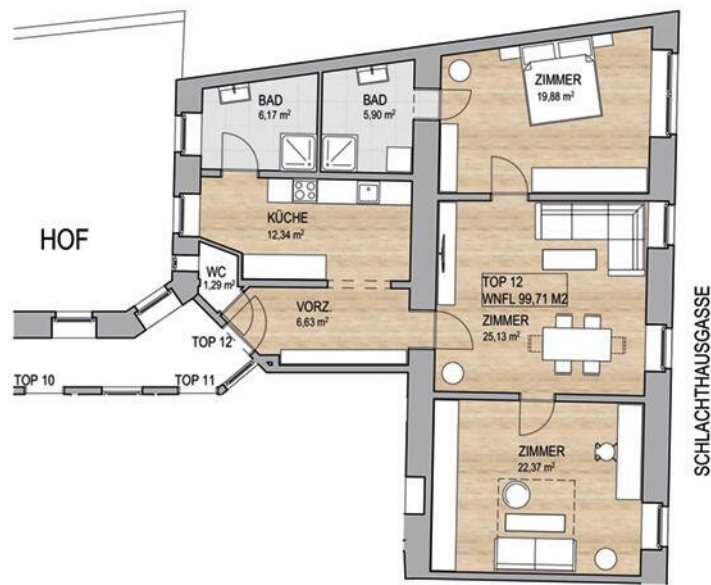
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 664 929 11 63









TOP 12 MEZZANIN

VORZ.	6,63 m ²
KÜCHE	12,34 m ²
WC	1,29 m ²
BAD	6,17 m ²
BAD	5,90 m ²
ZIMMER	19,88 m ²
ZIMMER	25,13 m ²
ZIMMER	22,37 m ²

LAGEPLAN

MEZZANIN



DE IN PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENTEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. FÜR DIE VERWENDUNG DER EINBAUMÖBELN UNTERSCHIEDLICHEN FARBEN UND MATERIALIEN SIND ZUSÄTZLICHE KOSTEN ZU BERECHNEN. DIE IN PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL SIND NUR ZUR ILLUSTRATION DIENTEN. FÜR DIE VERWENDUNG DER EINBAUMÖBELN UNTERSCHIEDLICHEN FARBEN UND MATERIALIEN SIND ZUSÄTZLICHE KOSTEN ZU BERECHNEN.

Objektbeschreibung

Inmitten des traditionsreichen und gleichzeitig modernen 3. Wiener Gemeindebezirks Landstraße befindet sich diese charmante Wohnung in der begrünten und gut angebundenen Markhofgasse 2. Die großzügige Wohnung bietet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ideal für Menschen, die zentrale Lage, gute Infrastruktur und angenehmes Wohnen in einem suchen. Ob als Eigenheim oder Anlageobjekt – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Zukunftspotenzial.

Die Errichtung eines Lifes im Haus ist in Planung.

Diese aparte, frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung vereint Altbaucharme mit modernem Komfort. Auf ca. 101 m² Wohnfläche erwarten Sie helle, hohe Räume, zwei moderne Bäder und eine stilvoll ausgestattete Küche mit Fliesenboden.

Die klare Raumaufteilung ermöglicht sowohl familienfreundliches Wohnen als auch eine perfekte Homeoffice-Nutzung.

Ausstattung

- Großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht
- Zwei Schlafzimmer
- Separate, moderne Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld und viel Stauraum
- 2 hochwertige Badezimmer mit bodengleichen Duschen
- WC extra
- Charmanter Mix aus Fischgrätparkett (Wohnbereiche) & Vintage-Fliesen (Nassbereiche)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Klimaanlage
- Hohe Decken, gepflegter Altbauflair
- Gasetagenheizung

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Supermärkte (Billa, Spar, Hofer) in Gehweite
- Apotheken, Banken, Post und zahlreiche Dienstleister
- Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung
- Das Gasometer als Shopping-, Event- und Entertainment-Zentrum
- Der Prater und der Donaukanal als grüne Rückzugsorte

Verkehrsanbindung

Die Wohnung bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- U-Bahn: U3 (Station Schlachthausgasse) – nur wenige 100m entfernt

- Buslinien: 72A, 74A
- Schnellbahnanschluss: Bahnhof Wien St. Marx / Rennweg
- Autobahnanschluss A23 in unmittelbarer Nähe – ideal für Pendler
- Der Wiener Hauptbahnhof sowie der Flughafen Wien-Schwechat sind in ca. 10–20 Minuten bequem erreichbar.

RECHTLICHE HINWEISE

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

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