

**1-Zimmer-Wohnung mit Entwicklungspotential in 1030  
Wien – Liftbau ist in Planung!**



Wohn-, Schlafzimmer

**Objektnummer: 1609/46284**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</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>	200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,01 €
<b>USt.:</b>	9,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



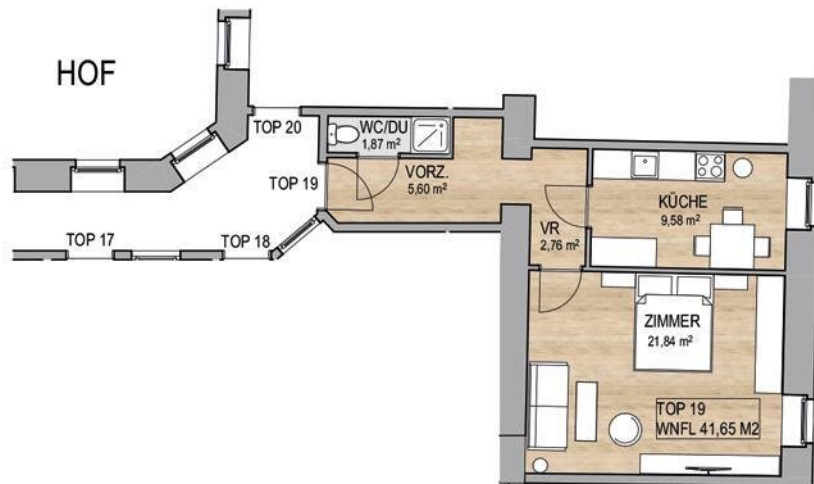
**Lisa Weber**

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

H +43 664 929 11 63







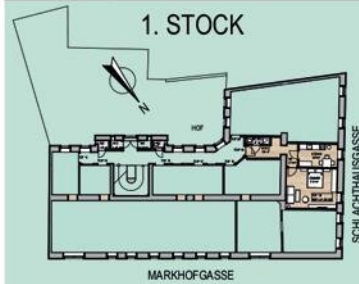
MARKHOFGASSE

TOP 19

WNFL 41,65 m <sup>2</sup>	VORZ.	5,60 m <sup>2</sup>
	VR.	2,76 m <sup>2</sup>
	KÜCHE	9,58 m <sup>2</sup>
	WC / DU	1,87 m <sup>2</sup>
	ZIMMER	21,84 m <sup>2</sup>

LAGEPLAN

1. STOCK



REF  
DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VERBIBLICHEN, FÜR DIE HEIßTILLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

## Objektbeschreibung

Die Markhofgasse 2 zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und die zentrale, dennoch ruhige Wohnlage im 3. Wiener Gemeindebezirk aus. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie U-Bahn-Stationen (z.B. U3 Schlachthausgasse) sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens.

Die Errichtung eines Liftes im Haus ist in Planung.

Zum Verkauf steht eine charmante und sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Wohnung im ersten 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaugebäudes in der Markhofgasse 2, im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks. Mit einer Wohnfläche von ca. 42 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine ausgezeichnete Gelegenheit, eine individuelle Wohnoase nach eigenen Vorstellungen zu gestalten oder ein attraktives Investment zu tätigen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem Zustand, der eine umfassende Sanierung erfordert. Dies gibt zukünftigen Eigentümern die Freiheit, den Grundriss und die Ausstattung modern und funktional zu gestalten, um den Charme des Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Objektdaten:

- Vorzimmer: ca. 5,60 m<sup>2</sup> – Ein einladender Eingangsbereich, der Raum für Garderobenlösungen bietet.
- VR (Verbindungsraum): ca. 2,76 m<sup>2</sup> – Ein kleinerer Raum, der als Flur oder Abstellfläche genutzt werden kann.
- WC/DU: Momentan befindet sich ein WC und eine getrennte Waschmöglichkeit in der Wohnung

- Küche: ca. 9,58 m<sup>2</sup> – Großzügig geschnitten und aktuell mit einfacher Küchenzeile ausgestattet, bietet dieser Raum viel Potential für die Installation einer modernen Einbauküche mit Essbereich.
- Zimmer: ca. 21,84 m<sup>2</sup> – Der Hauptraum der Wohnung, der sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer oder flexibel nach Bedarf gestalten lässt. Zwei Fenster sorgen für eine helle und angenehme Atmosphäre.
- Heizung: Gasetagenheizung
- Zustand: sanierungsbedürftig

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