

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in zentraler Lage in  
1030 Wien – Liftbau ist bewilligt!**



Zimmer 1

**Objektnummer: 1609/46291**

**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>	84,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,60 €
<b>USt.:</b>	20,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

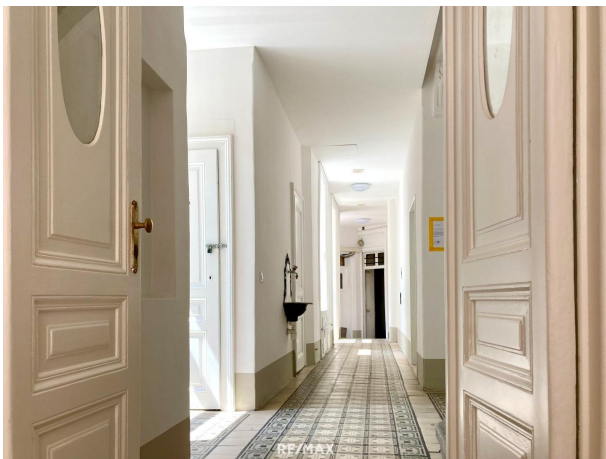
## Ihr Ansprechpartner

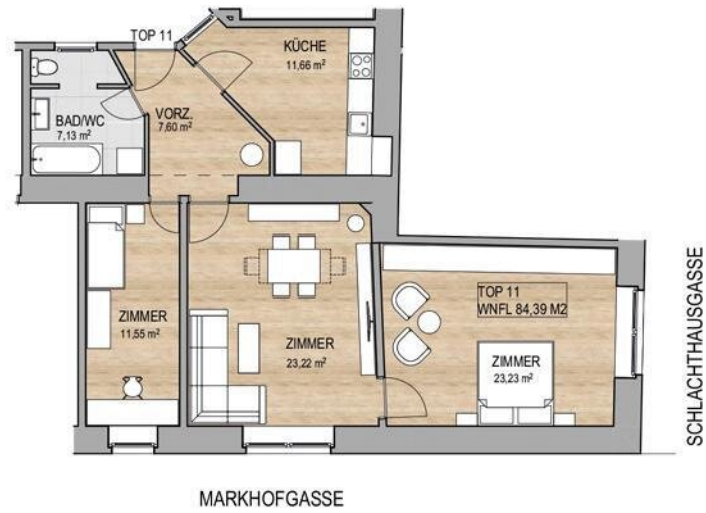


**Lisa Weber**

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







TOP 11 MEZZANIN	
WNFL	84,39 m²
VORZ.	7,60 m²
KÜCHE	11,66 m²
BAD/WC	7,13 m²
ZIMMER	11,55 m²
ZIMMER	23,22 m²
ZIMMER	23,23 m²



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNG: (1) VORRÜCKT, (2) FÜR DIE HEUTE TEILWEISE VON EINBAUMÖBELN UNGEEGNET.



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese ideal geschnittene Mezzanin-Wohnung in der Markhofgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Gestaltung und lässt Wohnträume wahr werden. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt und modernisiert zu werden. Die Errichtung eines Liftes im Haus ist in Planung.

Objektdaten:

- Vorzimmer: 7,60 m<sup>2</sup> – Ihr erster Schritt in ein neues Zuhause.
- Küche: 11,66 m<sup>2</sup> – Eine geräumige Küche mit Potenzial für eine moderne Kochlandschaft
- Bad/WC: 7,13 m<sup>2</sup> – Ein Badezimmer, das darauf wartet, in eine Wellnessoase verwandelt zu werden.
- Zimmer 1: 11,55 m<sup>2</sup> – Ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer.
- Zimmer 2: 23,22 m<sup>2</sup> – Ein großes Zimmer, perfekt als Wohn- oder Essbereich.
- Zimmer 3: 23,23 m<sup>2</sup> – Das größte Zimmer der Wohnung, vielseitig nutzbar als geräumiges Wohnzimmer oder Hauptschlafzimmer

Highlights der Wohnung:

- Großzügige Raummaße: Besonders die beiden großen Zimmer mit über 23 m<sup>2</sup> bieten viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.
- Helle Räume: Die vielen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Potential zur Sanierung: Die Wohnung bietet die ideale Leinwand für Ihre individuellen Vorstellungen und ermöglicht es Ihnen, Ihr Traumzuhause nach eigenem Geschmack zu gestalten. Ob moderne Designlösung oder charmante Altbaulemente – hier können Sie sich verwirklichen.
- Lage mit Ausblick: Von den Fenstern aus genießen Sie einen Blick auf die Markhofgasse und die umliegende Bebauung, inklusive grüner Baumkronen, die im Sommer für eine angenehme Atmosphäre sorgen.
- Praktischer Grundriss: Die Aufteilung ist durchdacht und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder auch zur WG-Nutzung.

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