

## **Sanierter 3-Zimmer-Erstbezug - 4. Liftstock - U3-Anbindung!**



**Objektnummer: 21071**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markhofgasse 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,24
Kaufpreis:	525.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









Markhofgasse 10  
1030 Wien

Top 36

Wohnfläche 74,98 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 AR
- 6 Schrankraum
- 7 Zimmer
- 8 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planabstimmung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.



## Objektbeschreibung

### Top 36 im 4. Liftstock

Diese sanierte Altbauwohnung verfügt über ca. 75m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer / Wohnküche (nur Anschlüsse vorbereitet)
- 2 Schlafzimmer eines davon mit Schrankraum
- großzügiges Badezimmer mit Dusche und Wanne

### Ausstattung

Diese generalsanierte 3 Zimmer-Wohnung mit Altbauflair besticht auch durch eine hochwertige Ausstattung:

- Hochwertige Eichen-Parkettboden
- Komfortable Fußbodenheizung
- Markensanitärprodukte
- Exklusives Feinsteinzeug

- effiziente Brennwert-Therme
- optimale Raumaufteilung

## **Haus & Lage**

Bei diesem Gebäude handelt es sich um eine revitalisierte Gründerzeit-Altbau-Eckliegenschaft in der Markhofgasse 10. Unter Bedachtnahme auf die Stil- und Substanzerhaltung des Gebäudes, wurden im Zuge der Arbeiten und baulichen Veränderungen die Fassaden, die Allgemeinflächen - wie u.a. Stiegen-, Gang-, Hof- & Eingangsbereiche, sowie die erforderlichen Ver- & Entsorgungssteigstränge entsprechend renoviert / modernisiert, der Rohdachboden ausgebaut und ein Lift errichtet.

Diese ansprechende Lage in ruhiger Wohngegend im Herzen des 3ten – einem der beliebtesten Wohnbezirke Wiens – zeichnet sich durch ihre optimale Anbindungen an das Öffentliche-, als auch das Individual-Verkehrsnetz, ihre hervorragende Infrastruktur an Einrichtungen und Nahversorgern zur Deckung der täglichen Bedürfnisse sowie ihrer Nähe zu weitläufigen Grünflächen / Erholungsgebieten ( wie u.a. der Prater) aus.

### **Zu Fuß**

- 1 Min. zur U3 Schlachthausgasse, Straßenbahnlinie 18
- 2 Min. zu den Buslinien 77A und 80A
- 15 Min. zum Grünen Prater und dem Gasometer

### **Mit den Öffis oder dem Auto**

- 3 Min. zur Autobahnauffahrt A4 und A23
- 5 Min. zum Rochusmarkt und The Mall



## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <275m  
Apotheke <250m  
Klinik <675m  
Krankenhaus <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <325m  
Universität <525m  
Höhere Schule <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <875m

### **Sonstige**

Geldautomat <550m  
Bank <250m  
Post <575m  
Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <50m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <50m

Autobahnanschluss <425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap