

**Perfekt geschnittene 3-Zimmerwohnung im 3. Bezirk mit  
idealer Infrastruktur – Liftbau ist in Planung!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/46279**

**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
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</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>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,92 €
<b>USt.:</b>	18,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



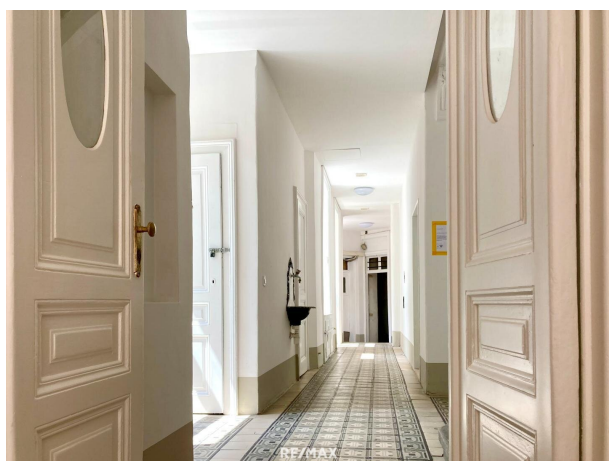
**Lisa Weber**

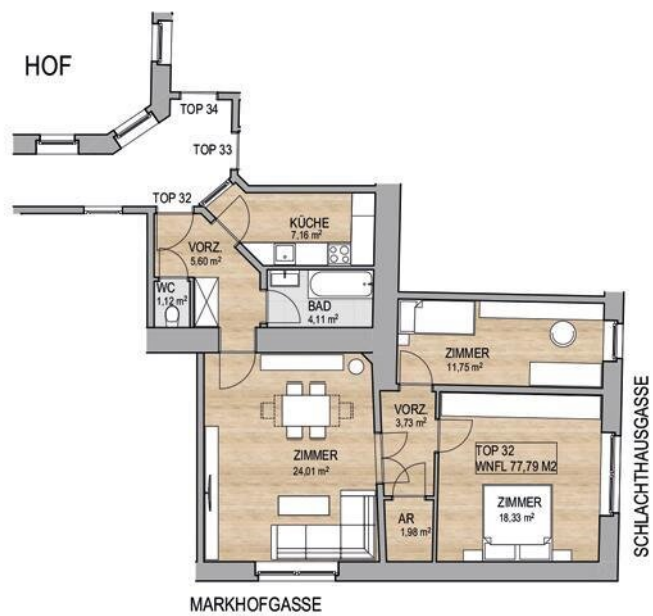
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien











#### TOP 32 3. STOCK

VORZ.	5,60 m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,16 m <sup>2</sup>
BAD	4,11 m <sup>2</sup>
WC	1,12 m <sup>2</sup>
ZIMMER	24,01 m <sup>2</sup>
ZIMMER	18,33 m <sup>2</sup>
VORZ.	3,73 m <sup>2</sup>
VORZ.	1,98 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,75 m <sup>2</sup>

#### LAGEPLAN

##### 3. STOCK



Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen zur Illustration. Änderungen vorbehalten. Für die Herstellung von Einbaumöbeln ungeeignet.

## Objektbeschreibung

Inmitten des traditionsreichen und gleichzeitig modernen 3. Wiener Gemeindebezirks befindet sich diese charmante Wohnung in der begrünten und gut angebundenen Markhofgasse 2. Die Liegenschaft 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 attraktive 3-Zimmer-Wohnung liegt im vierten Stock eines klassischen Wiener Zinshauses und überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss sowie helle, großzügige Räume. Die Wohnung bietet drei getrennt begehbare Zimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup>), die sich ideal für Paare, Familien oder eine WG eignen. Ein Extra-Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Objektdaten:

- Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 zentral begehbare Räume
- Etage: 4. Stock (Altbau, kein Lift)
- Küche: separate, voll ausgestattete Küche
- Sanitär: Bad mit Dusche, separates WC
- Heizung: Gasetagenheizung
- Zustand: gepflegt, teilsaniert, sofort beziehbar

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 Rücktrittrechtes 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