

**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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1905
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	99,01 €
USt.:	9,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

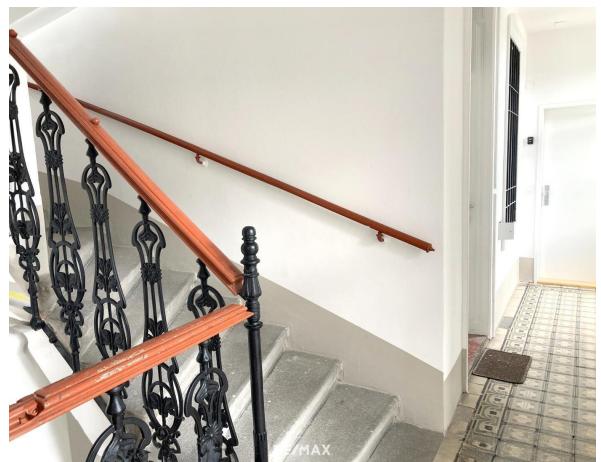
Ihr Ansprechpartner



Lisa Weber

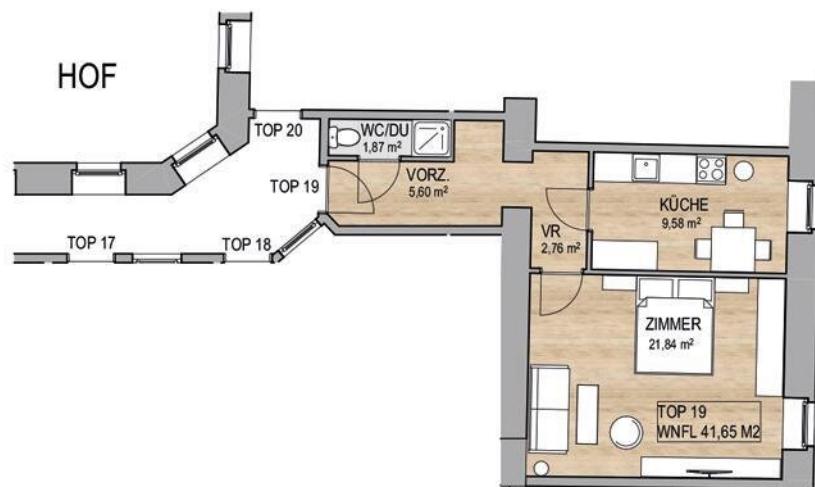
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 664 929 11 63





RE/MAX



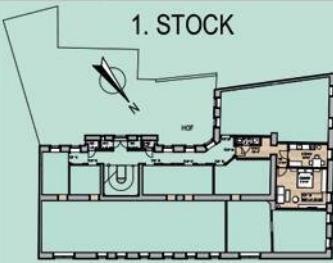
TOP 19

WNFL
41,65 m²

VORZ.	5,60 m ²
VR.	2,76 m ²
KÜCHE	9,58 m ²
WC / DU	1,87 m ²
ZIMMER	21,84 m ²

LAGEPLAN

1. STOCK



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEIGENET.

RE/MAX

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 m² 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 Altbau mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Objektdaten:

- Vorzimmer: ca. 5,60 m² – Ein einladender Eingangsbereich, der Raum für Garderobenlösungen bietet.
- VR (Verbindungsraum): ca. 2,76 m² – 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 m² – 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 m² – 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 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 Geschäfts 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