

**Stilvoll & Urban – Moderne 1-Zimmer-Wohnung im liebevoll revitalisierten Altbau mit Klimaanlage und perfekter U3-Anbindung im Herzen des 3. Bezirks**



**Objektnummer: 293348**

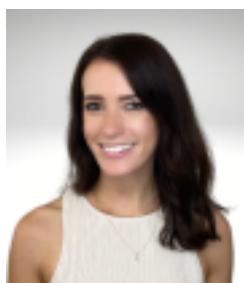
**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markhofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,58 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 116,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	82,87 €
USt.:	8,29 €
Provisionsangabe:	

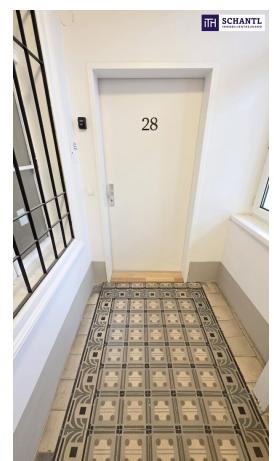
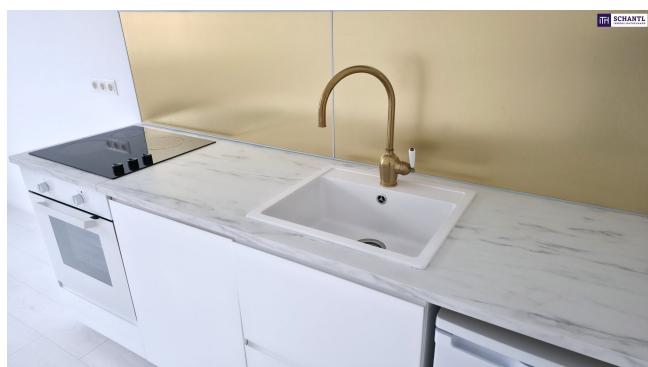
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



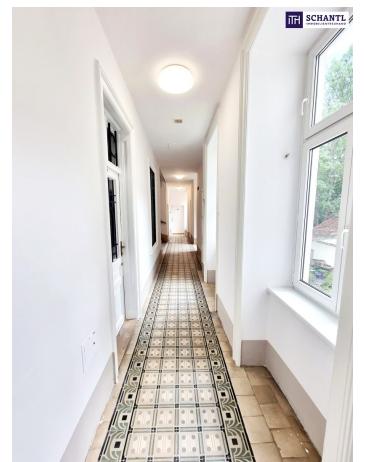
**Marlies Sprinzl**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a







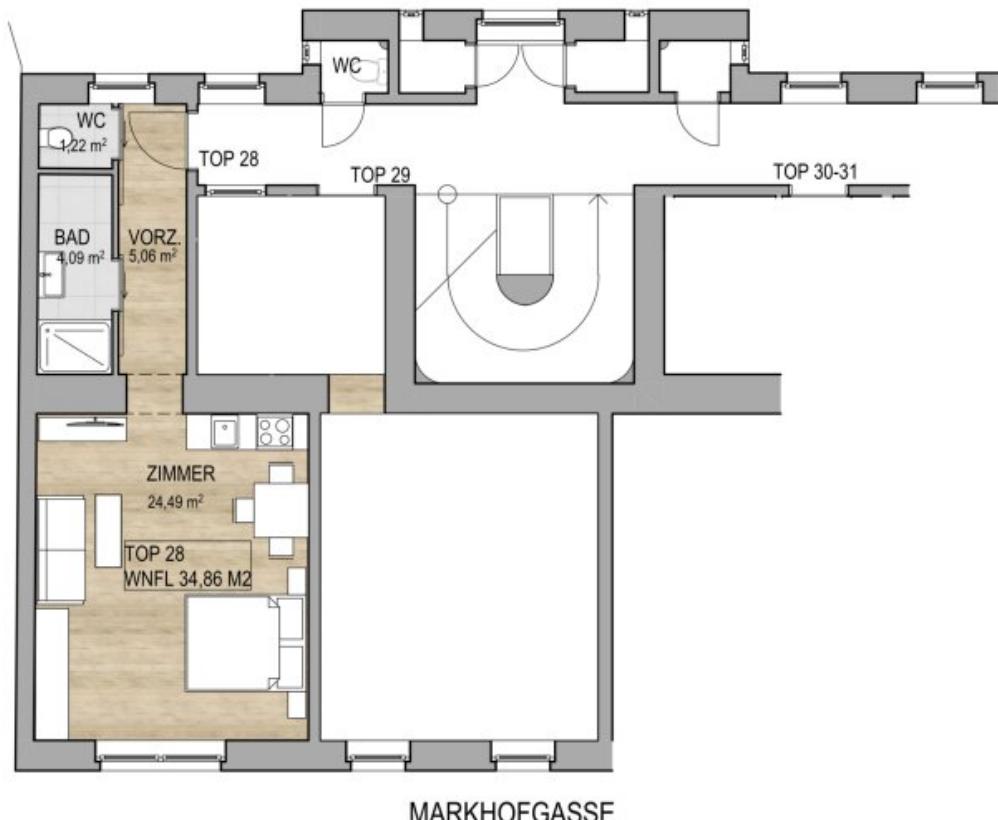




# EIGENTUMSWOHNUNG

MARKHOFGASSE 2, 1030 WIEN

hof



MARKHOFGASSE

TOP 28 3. STOCK

WNFL  
34,86 m<sup>2</sup>

VORZ.	5,06 m <sup>2</sup>
BAD	4,09 m <sup>2</sup>
WC	1,22 m <sup>2</sup>
ZIMMER	24,49 m <sup>2</sup>

LAGEPLAN



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

## Objektbeschreibung

Diese charmante **1-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Stock eines liebevoll sanierten Altbauhauses aus dem Jahr 1905** in begehrter Lage der **Markhofgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk**.

Der offen gestaltete Wohnbereich überzeugt durch eine **bereits integrierte Einbauküche**. Moderne **goldene Akzente** verleihen der Küche sowie dem Wohnbereich einen eleganten und stilvollen Charakter.

Ein absolutes Highlight ist die **Ausstattung mit einer Klimaanlage**, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima und höchsten Wohnkomfort sorgt.

Die Wohnung verfügt über ein separates WC sowie ein modernes Badezimmer mit beleuchtetem Spiegel, Sprossenheizkörper und einer barrierefreien Walk-in-Dusche.

Diese Immobilie eignet sich ideal für **Singles, Stadtliebhaber oder Anleger**, die Wert auf eine gelungene Kombination aus historischem Flair und moderner Ausstattung legen.

**Auf Kosten des Verkäufers werden/wurden aktuell noch die Fenster erneuert und neue 3-fach isolierte Fenster eingebaut sowie die Wohnungseingangstüren erneuert.**

**Ebenso wird ein Lift (für jeden nutzbar) in den kommenden 3 Jahren eingebaut, ohne dass Ihnen dabei Errichtungskosten entstehen.**

**Kaufpreis 200.000 €**

**Wohnfläche 34,86 m<sup>2</sup> + 4,58 m<sup>2</sup> Kellerabteil**

*\*\*Mehrere Wohnungen im Haus verfügbar! Wir zeigen Ihnen gerne alle verfügbaren Einheiten\*\**

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap