

## Renovierte Wohnung mit klassischem Wiener Charme



**Objektnummer: 83535**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Markhofgasse                      |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1905                              |
| Zustand:                      | Teil_vollsaniert                  |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 68,55 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 128,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,29                            |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 172,50 €                          |
| USt.:                         | 17,25 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

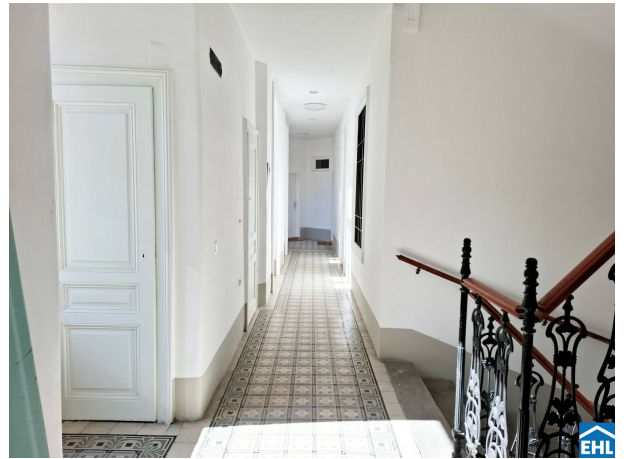


**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



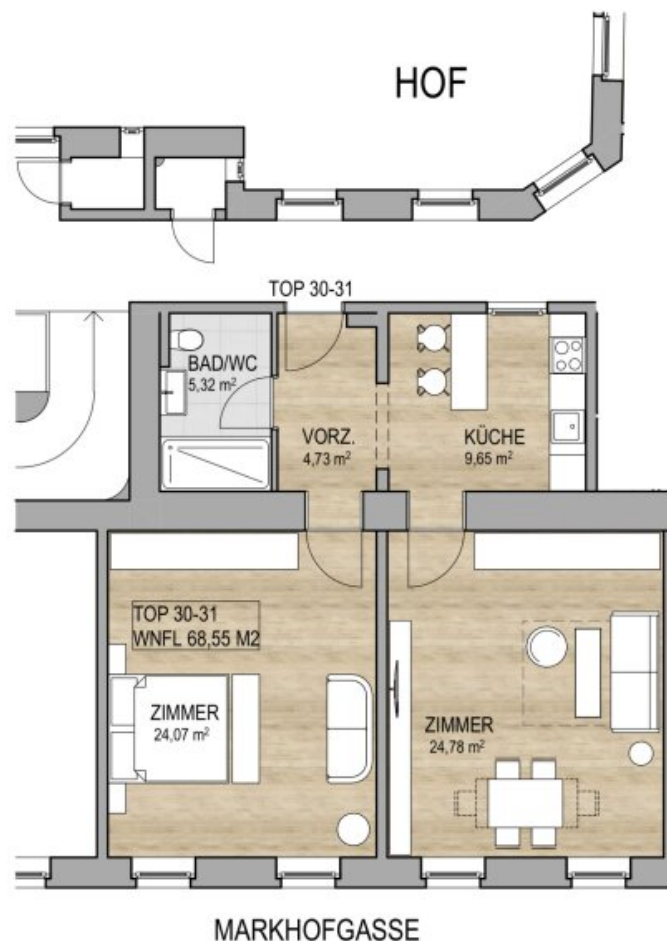






# EIGENTUMSWOHNUNG

MARKHOFGASSE 2, 1030 WIEN



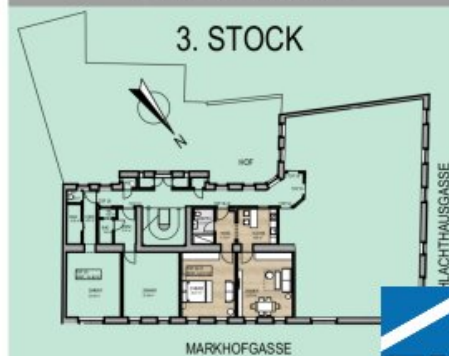
TOP  
30-31  
WNFL  
68,55 m<sup>2</sup>

3. STOCK

|        |                      |
|--------|----------------------|
| VORZ.  | 4,73 m <sup>2</sup>  |
| KÜCHE  | 9,65 m <sup>2</sup>  |
| BAD/WC | 5,32 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER | 24,07 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER | 24,78 m <sup>2</sup> |

## LAGEPLAN

3. STOCK



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



## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus in der **Markhofgasse 2** bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einem zentralen und dennoch ruhigen Teil von Wien zu wohnen. Mit insgesamt 34 Wohnungen, die teilweise saniert, jedoch größtenteils stark sanierungsbedürftig sind, haben Sie die Möglichkeit, Ihre Traumwohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten oder von den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu profitieren.

### Über das Gebäude:

- **34 Wohneinheiten** – Eine interessante Mischung aus modernisierten und renovierungsbedürftigen Wohnungen, die Ihnen die Möglichkeit bieten, mit Eigeninitiative und kreativen Ideen den Charme dieses Altbaus zu entfalten.
- **Sanierungsarbeiten** – Das Stiegenhaus sowie die Fassade wurden bereits umfassend saniert, sodass das Gebäude von außen einen gepflegten Eindruck hinterlässt. Die **Fenster werden auf 3-fach-Verglasung** getauscht, was nicht nur für eine bessere Energieeffizienz sorgt, sondern auch für Ruhe und Komfort innerhalb der Wohnungen.
- **Sanierungsbedarf** – Einige Wohnungen bedürfen noch umfangreicherer Renovierungsarbeiten, was sie besonders für Handwerker, Investoren oder Käufer interessant macht, die die Wohnung ganz nach ihren Vorstellungen gestalten möchten.
- 

### Lage – Wohnen im 3. Bezirk von Wien

Die Markhofgasse 2 befindet sich im **3. Wiener Gemeindebezirk – Landstraße**, einem der zentralsten und lebendigsten Stadtteile Wiens. Diese Lage bietet eine perfekte Mischung aus städtischem Komfort und einer ruhigen, grünen Umgebung, die für eine hohe Lebensqualität sorgt.

- **Exzellente Anbindung** – Die **U-Bahnstation Schlachthausgasse** befindet sich direkt gegenüber, was Ihnen eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Die **U3** bringt Sie schnell in die Innenstadt und verbindet Sie mit wichtigen Verkehrsknotenpunkten Wiens. Mehrere **Straßenbahn- und Buslinien** ergänzen das Netz und bieten schnelle Verbindungen in alle Richtungen.
- **Einkaufsmöglichkeiten** – Der **Landstraßer Hauptstraße** mit einer Vielzahl an Geschäften, Supermärkten, Bäckereien und Restaurants ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch das **Einkaufszentrum "Simm City"** liegt in der Nähe und bietet eine breite Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen.
- **Freizeitmöglichkeiten** – Der nahegelegene **Prater** lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Der Park ist ein wahres Naturparadies im Herzen der Stadt. Zudem finden Sie in der Umgebung zahlreiche

Cafés, Bars und Restaurants, die für eine lebendige Atmosphäre sorgen.

- **Bildungseinrichtungen** – Schulen, Kindergärten sowie Hochschulen, wie die **Universität für angewandte Kunst**, befinden sich ebenfalls in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Studierende.

Das Wohnhaus in der Markhofgasse 2 bietet eine ausgezeichnete Kombination aus zentralem Wohnen, bester Anbindung und einer ruhigen Umgebung. Nutzen Sie diese Chance, in einem der gefragtesten Wiener Bezirke zu wohnen!

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Liegenschaft!**

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 <750m

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