

**PROVISIONSFREI -- Schicke 2-Zimmer Wohnung im  
Herzen des 3. Bezirks | teilsaniert | Klimaanlage | Nähe U3 |  
Lift in Planung**



Küche mit Zugang zu Zimmern

**Objektnummer: 6819/353**

**Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markhofgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1905
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,55 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	162,95 €
USt.:	16,30 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



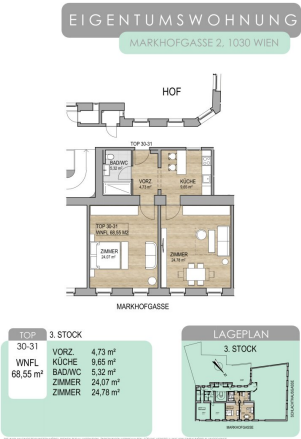
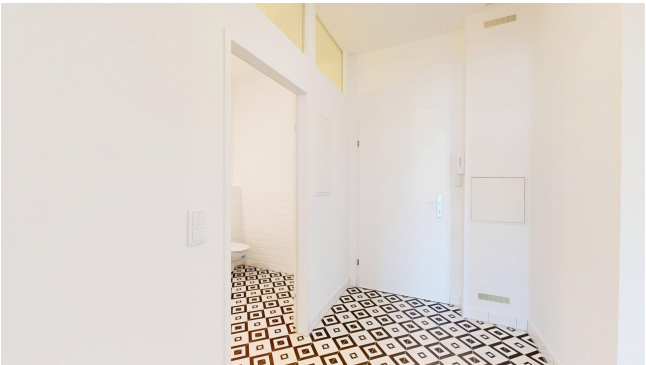
**Alexander Kratzer**

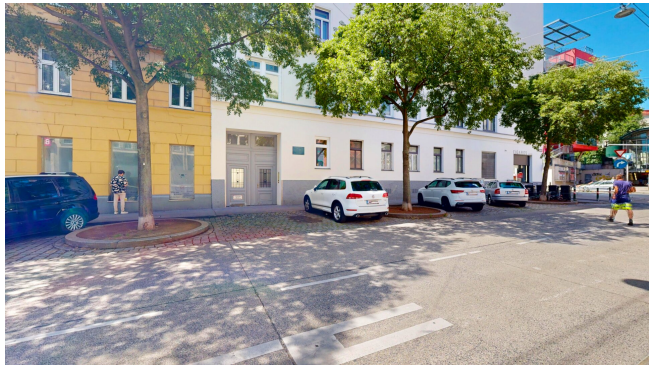
KRATZER Immobilien OG  
Johannweg 11  
2522 Oberwaltersdorf





















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exquisite Etagenwohnung im 3. Bezirk bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine unschlagbare Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 68,55 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles oder Paare geeignet, die das pulsierende Leben der Stadt genießen möchten. Der Kaufpreis von 399.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv und erschwinglich für all jene, die in eine der faszinierendsten Städte Europas investieren möchten.

Der Ausblick von Ihrer neuen Wohnung ist großartig – genießen Sie den Stadtblick und lassen Sie sich von der urbanen Atmosphäre inspirieren. Die lichtdurchfluteten und gut bemessenen Räume bieten Ihnen ein einladendes Wohngefühl, die hochwertigen Materialien, wie Fliesen und Parkett, sorgen für eine stilvolle und gemütliche Atmosphäre.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die Ihnen alle Möglichkeiten bietet, um kulinarische Highlights zu kreieren. Das renovierte Badezimmer und die Etagenheizung garantieren Ihnen sowohl Komfort als auch Funktionalität. Für die heißen Sommertage ist die Wohnung zudem mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu wohnen und genießen Sie all die Annehmlichkeiten, die diese wunderbare Wohnung zu bieten hat. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot überzeugen! Ihre Traumwohnung in Wien wartet auf Sie!

**-- PROVISIONSFREI --**

### Fakten | Highlights | Ausstattung

- Erstbezug nach Teilsanierung
- 2 Zimmer
- Neue Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und WC
- Hochwertige Materialauswahl
- Klimaanlage
- Gegensprechanlage
- Zentrale Lage
- Grandiose Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Notiz: Mit dem geplanten Dachgeschoßausbau wird ein hofseitiger Aufzug errichtet, der



sämtlichen Wohnungseigentümern kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Für die Nutzung fallen dann lediglich die laufenden Betriebskosten an. Der Aufzug wird innerhalb von 3 Jahren ab Erhalt der Baubewilligung errichtet.

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.

### **Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

### **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