

## **Sanierungsobjekt mit Potenzial für individuelle Gestaltung**



**Objektnummer: 83538**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markhofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 128,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
USt.:	14,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 410

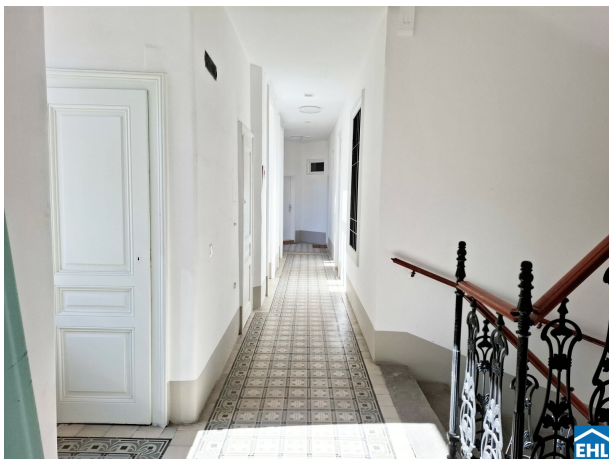


Mitglied des  
immobilienring.at



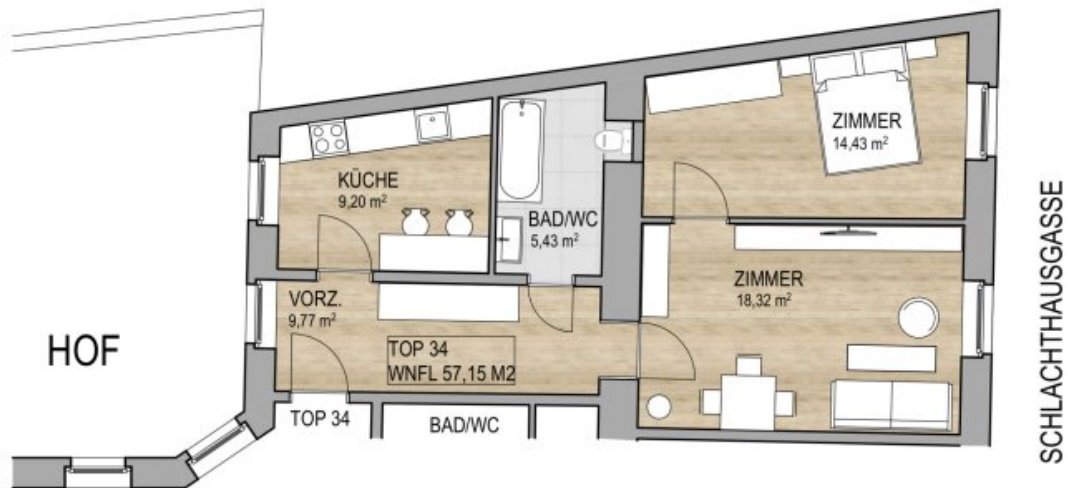






# EIGENTUMSWOHNUNG

MARKHOFGASSE 2, 1030 WIEN



## TOP 34 3. STOCK

WNFL 57,15 m <sup>2</sup>	VORZ.	9,77 m <sup>2</sup>
	KÜCHE	9,20 m <sup>2</sup>
	BAD/WC	5,43 m <sup>2</sup>
	ZIMMER	18,32 m <sup>2</sup>
	ZIMMER	14,43 m <sup>2</sup>

## LAGEPLAN

3. STOCK



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



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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 und teilweise 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 wurden 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, grünen 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 <1.000m  
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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.