# Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1120 Wien – Ihr neues Zuhause für 257.000 €!



Objektnummer: 20799

Eine Immobilie von IMMOfair

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Malfattigasse 20

Wohnung

Österreich

1120 Wien

1900

Altbau

55,45 m<sup>2</sup>

2

1

1

E 161,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

2,87

257.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51 H +43 676 79 05 825



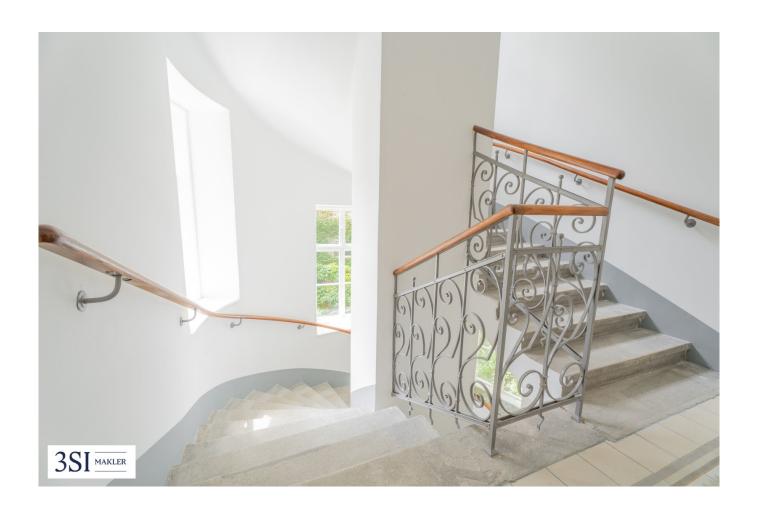






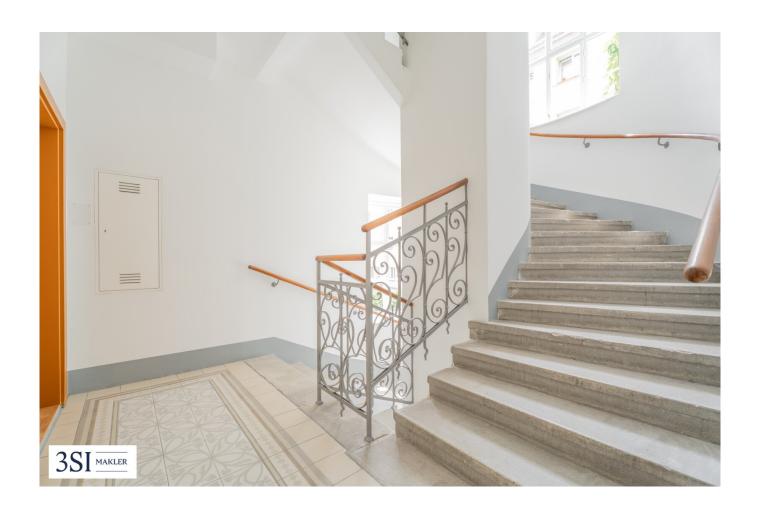
























Malfattigasse 20 1120 Wien

Top 26 • 3 OG

Wohnfläche

55,45 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Abstellraum
- 6 Schlafen

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 M 1:100

ive in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverhindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.

# **Objektbeschreibung**

# Wo Tradition auf Moderne trifft: Urbanes Wohnen in Meidling

Die Malfattigasse 20 präsentiert sich nach einer umfassenden Aufwertung in neuem Glanz. Das fünfgeschossige Wohnhaus wurde mit Sorgfalt revitalisiert, wobei besonderes Augenmerk auf die Erhaltung der architektonischen Originaldetails gelegt wurde. Ergänzt wird das historische Flair durch die hochwertige Generalsanierung von fünf Wohneinheiten, die modernem Wohnkomfort höchsten Standards entsprechen. Im historischen Längenviertel in Wien Meidling kommen insgesamt 17 einzigartige Eigentumswohnungen in den Verkauf. Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 38 m2 und 62 m2.

- 17 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 5 Erstbezüge mit hochwertiger Ausstattung
- 1 bis 3 Zimmer mit ca. 38 bis 62 m² Wohnfläche
- · Revitalisierter Stilaltbau
- Ausgezeichnete Infrastruktur

### Wohnen mit Geschichte – Leben mit Zukunft

Die Malfattigasse ist eine charmante Seitengasse der Karl-Löwe-Gasse im Herzen des 12. Bezirks – einem Stadtteil, der sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt hat und heute als beliebte Wohngegend für Familien, Kreative und urbane Genießer gilt. Hier vereint sich das Beste aus zwei Welten: ruhiges, entspanntes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und vielfältiger Infrastruktur.

# Lage & Umgebung – Alles, was das Stadtleben begehrt

Nur wenige Schritte entfernt laden die Meidlinger Hauptstraße sowie der traditionsreiche Meidlinger Markt zum Flanieren, Einkaufen und Genießen ein. Zahlreiche Cafés, Bäckereien,

Feinkostläden und internationale Gastronomie machen den Alltag zum kulinarischen Erlebnis. Wer Erholung im Grünen sucht, findet sie im nahegelegenen Haydnpark oder im Schlosspark Schönbrunn – ein echtes Highlight der Umgebung, das zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.

## Infrastruktur & Anbindung – Schnell, flexibel, vernetzt

- U-Bahnlinie U6 (Bahnhof Meidling) sowie Schnellbahn, Regionalzüge und Fernverkehr sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- Straßenbahnlinien 62, 6 sowie Buslinien 7A, 62A und 15A verbinden Sie schnell mit anderen Stadtteilen.
- Die Autobahnanbindungen (A1, A2, A23) sind ebenfalls rasch erreichbar und machen den Standort auch für Autofahrer äußerst attraktiv.

## Ein Lebensraum mit Charakter und Potenzial

Die Malfattigasse 20 bietet nicht nur stilvolle Altbauarchitektur, sondern auch ein zukunftsweisendes Wohnkonzept: modernisierte Einheiten, eine ruhige und dennoch zentrale Lage sowie ein Umfeld, das urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität verbindet. Ob als Eigennutzer oder Kapitalanleger – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten in einem der aufstrebendsten Viertel Wiens.

## **Top 26 - 3. Obergeschoss**

In einem gepflegten Wiener Altbau aus der Jahrhundertwende befindet sich diese einladende 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoß eines Wohnhauses in der Malfattigasse 20 im beliebten 12. Bezirk. Mit einer Wohnfläche von rund 55,45 m² und einer Ausrichtung in die Karl-Löwe-Gasse, bietet diese Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung und klassische Altbaugualität.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- WC

### Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <300m Apotheke <175m Klinik <675m Krankenhaus <675m

#### Kinder & Schulen

Schule <225m Kindergarten <75m Universität <875m Höhere Schule <200m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <225m Bäckerei <175m Einkaufszentrum <875m

## Sonstige

Geldautomat <675m Bank <800m Post <150m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <200m U-Bahn <875m Straßenbahn <225m Bahnhof <825m Autobahnanschluss <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap