# 2-Zimmer-Altbauflair im 12. Bezirk




**Objektnummer: 20801**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Malfattigasse 20 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 59,17 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 161,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,87 |
| **Kaufpreis:** | 282.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 110,80 € |
| **USt.:** | 11,08 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER














3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

Malfattigasse 20
1120 WIen

Top 30 • 4. OG

Wohnfläche 59,17 m²

1 Vorraum
2 Wohnzimmer
3 Bad
4 WC
5 Küche
6 AR.
7 Schlafzimmer
8 Schrankraum




A4 M 1:100

Bei Immobilien zu Hause.
3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# 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.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Top 30 - 4.Obergeschoß

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoß eines klassischen Wiener Altbaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m² überzeugt diese charmante Einheit durch einen gut durchdachten Grundriss und funktionale Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare oder als kompakte Stadtwohnung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- getrenntes WC
- Abstellraum

## 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 <250m
Apotheke <175m
Klinik <500m
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 <475m
Autobahnanschluss <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap