

**Ihr Stil. Ihre Räume. Ihr Zuhause. – so individuell wie Sie.**



**Objektnummer: 21183**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Malfattigasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 161,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,87
Kaufpreis:	257.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

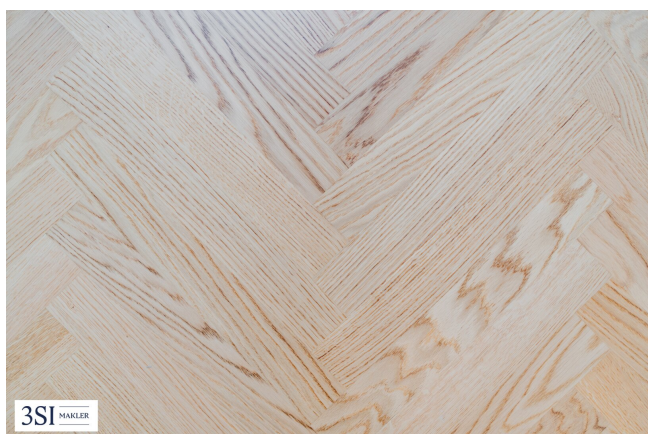


**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38











3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

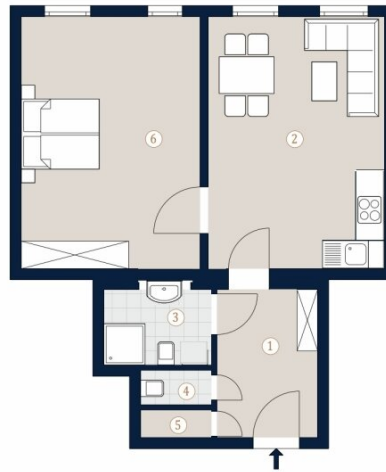


Malfattgasse 20  
1120 Wien

Top 26 • 3 OG

Wohnfläche 55,45 m<sup>2</sup>

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



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100

0 5

Die in der Planarstellung 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. Stichtags-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 m<sup>2</sup> und 62 m<sup>2</sup>.

- 17 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 5 Erstbezüge mit hochwertiger Ausstattung
- 1 bis 3 Zimmer mit ca. 38 bis 62 m<sup>2</sup> 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 - Maßgeschneidertes Wohnen**

Zum Verkauf steht eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit rund 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie befindet sich im 3. Obergeschoß und ist westseitig ausgerichtet.

**Das Besondere:** Die Wohnung wird nicht vorab saniert, sondern in enger Abstimmung mit dem Käufer. So entsteht Ihr ganz persönlicher Wohnraum – maßgeschneidert, hochwertig und stilvoll umgesetzt durch den Bauträger.

### *Aktuelle Raumaufteilung:*

- großzügige Wohnküche (nur vorbereitete Küchenanschlüsse)
- helles Schlafzimmer
- geräumiges Badezimmer mit Dusche & Toilette
- Gäste-Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- einladender Vorraum

Durch einen neu konzipierten Grundriss lässt sich das Raumangebot optimal nutzen – so kann eine moderne 2-Zimmer-Wohnung entstehen, die ganz auf Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zugeschnitten ist.

## **Unser Sanierungskonzept: Sie wählen – wir realisieren!**

### ***Individuell.***

Jede Wohnung wird erst nach dem Kauf nach Ihren persönlichen Vorstellungen saniert – Sie bestimmen Stil, Farben, Materialien und die Aufteilung.

### ***Sicher.***

Dank Fixpreis-Garantie und klar definiertem Zeitplan haben Sie volle Kosten- und Planungssicherheit, sowie die Gewährleistung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

### ***Exklusiv.***

Wählen Sie aus einer Auswahl an hochwertigen Materialien, edlen Oberflächen und stilvollen Ausstattungen.

## ***Komfortabel.***

Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie durch alle Schritte und koordinieren Planung, Ausführung und Fertigstellung für Sie. Auf Wunsch begleiten wir Sie gerne bei der Einrichtung und Küchengestaltung.

## **Vorteile**

- Gestaltungsfreiheit
- Kostentransparenz
- Planungssicherheit
- klare Bauzeiten
- Komfort
- Wertsteigerung
- Exklusivität

## **Ablauf & Service**

1. Besichtigung – Sie sehen den Rohzustand.
2. Beratung & Bemusterung – Sie wählen Materialien im Showroom.
3. Sanierung nach Wunsch – wir setzen um.
4. Schlüsselübergabe – Einzug in Ihr maßgeschneidertes Zuhause.

**Ihre Wohnung. Ihr Stil. Unsere Umsetzung.**

Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem 3SI Luxury Estate Showroom in der Kärntner Straße 39, 1010 Wien.

Entdecken Sie vor Ort unsere exklusive Auswahl an Materialien – von edlen Parkettvariationen über stilvolle Fliesen bis hin zu hochwertigen Armaturen.

Öffnungszeiten:

Montag–Freitag: 10:00–18:00 Uhr

Samstag: 10:00–14:00 Uhr

**Bei den angeführten Fotos finden Sie Beispielfotos wie Wohnungen nach der Sanierung aussehen können.**

**Bei diesem Kaufpreis handelt es sich um einen Richtwert, da die von Ihnen gewünschte Sanierung auch individuell anders gestaltet werden kann.**

## **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 BGBl. 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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

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.

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