Erstbezug nach Sanierung (2026) in absoluter Ruhelage nahe Matzleinsdorfer Platz



Wohnzimmer (mögliche Einrichtung)

Objektnummer: 8230/183

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,09 m²
Nutzfläche:	80,17 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	180,31 €
Heizkosten:	29,58 €
USt.:	23,52 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

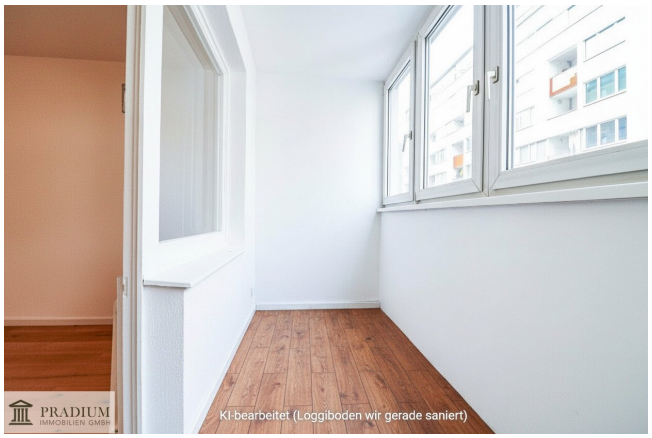
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH
KI-bearbeitet


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


ca. 5,08 m²
ca. 13,52 m²
ca. 16,07 m²
ca. 3,04 m²
ca. 10,62 m²
ca. 1,07 m²
ca. 19,12 m²
ca. 11,65 m²
0
1
2
3
4
5m
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH
KI-bearbeitet (Loggiboden wir gerade saniert)

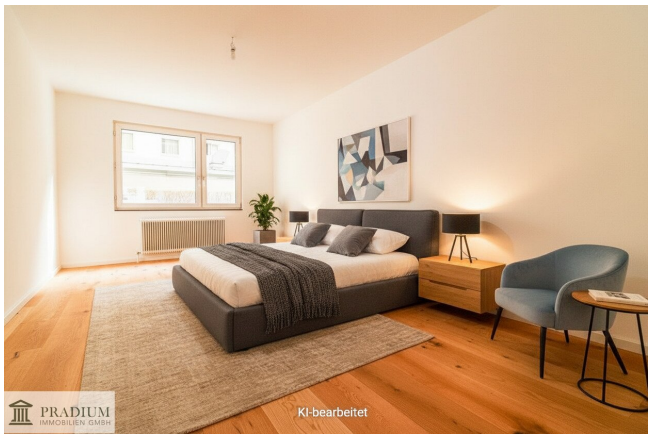

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH
KI-bearbeitet


PRADIUM

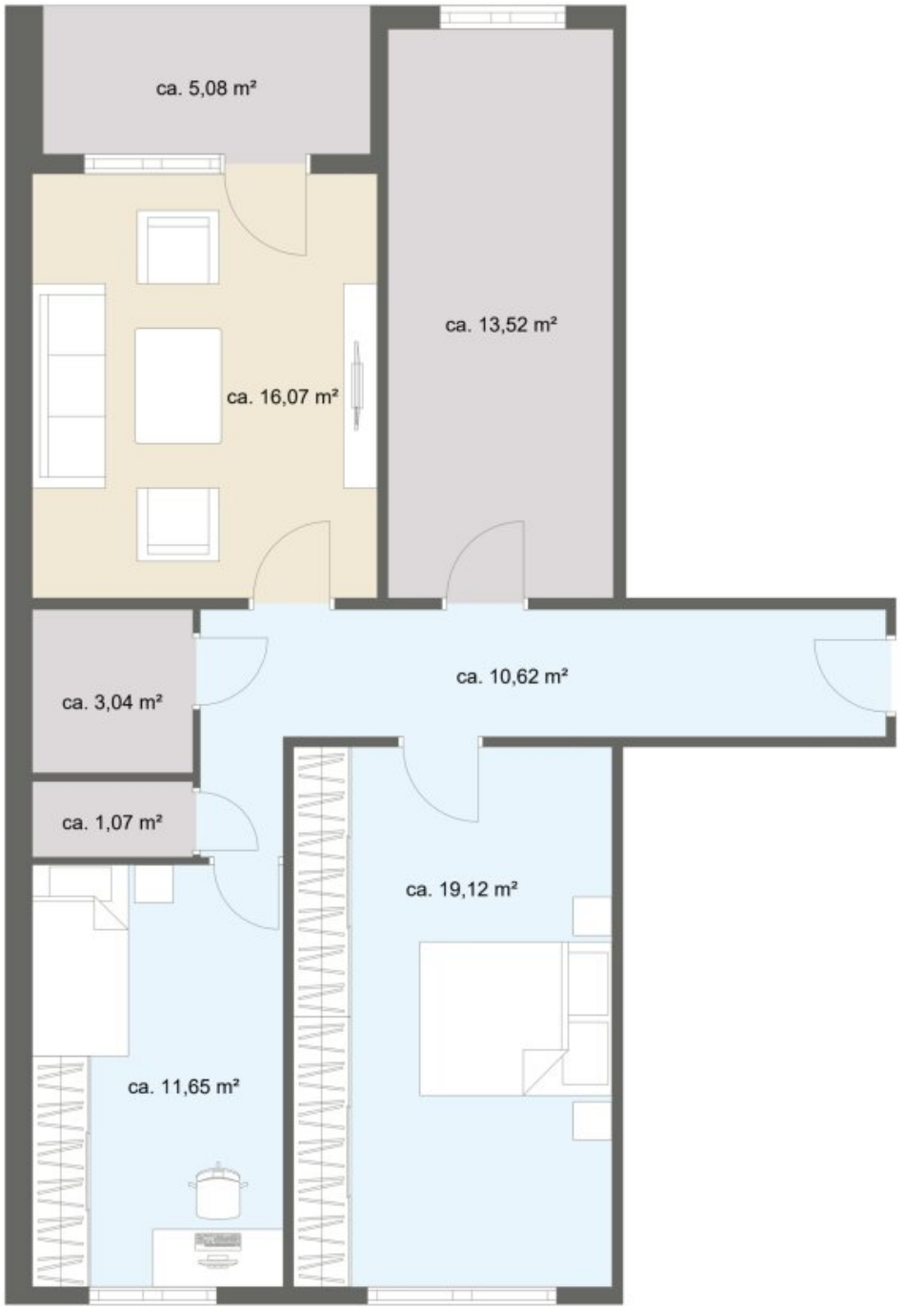

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH
KI-bearbeitet (Küchenzeile)


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH
KI-bearbeitet


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Beschreibung

360° Rundgang - HIER KLICKEN

Zum Verkauf gelangt eine **sehr helle und attraktive 3,5-Zimmer-Etagenwohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **75 m²** sowie einer **Loggia mit ca. 5 m²** in Wien-Meidling. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1975** und ist bequem über einen **Lift** erreichbar.

Die Raumaufteilung ist **zentral begehbar** und bietet dadurch eine besonders flexible Nutzung. Die Wohnung eignet sich ideal **für Familien**, aber auch hervorragend als **Wohngemeinschaft**. Durch die durchdachte Raumstruktur ist eine Nutzung als **3er-WG problemlos möglich**, im Extremfall könnte sogar eine **4er-WG** umgesetzt werden. Dadurch bietet sich die Immobilie auch **als interessante Anlage zur Vermietung** an.

Ein **durchdachtes Küchenkonzept** ist bereits vorhanden und kann nach Wunsch umgesetzt werden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein **Badezimmer mit Fenster**, **separates WC**, **Abstellraum** sowie eine **Loggia**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **angenehme Helligkeit**, die **praktische Raumaufteilung** und die **absolute Ruhelage**.

Zustand

Die Wohnung wurde **2026 umfassend saniert** und wird als **Erstbezug nach Sanierung** verkauft. Die letzten Detailarbeiten werden **voraussichtlich bis Mitte März abgeschlossen**.

Im Zuge der Sanierung wurden **hochwertige Materialien** verwendet. Besonders hervorzuheben sind:

- **hochwertiger Parkettboden**
- **moderne Designerfliesen, raumhoch verlegt**
- moderne Sanitärbereiche
- erneuerte Oberflächen und Ausstattung

Das Gebäude selbst befindet sich in **gepflegtem Zustand**. Beheizt wird die Wohnung mittels

Fernwärme.

Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig** und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Anleger.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Murlingengasse im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling**, einer beliebten Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur.

Ein besonderes Highlight ist die **ruhige Lage**:

Die Wohnung ist **einerseits in einen Innenhof und andererseits in eine kaum befahrene Nebenstraße ausgerichtet**, wodurch ein besonders **angenehmes und ruhiges Wohngefühl** entsteht.

Gleichzeitig profitieren Sie von der **Nähe zum Matzleinsdorfer Platz**, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt mit ausgezeichneter öffentlicher Anbindung. Von hier aus sind sowohl die **Innenstadt als auch andere Bezirke Wiens schnell erreichbar**.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich außerdem:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants und Cafés
- Schulen und Kindergärten
- Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten

Damit verbindet diese Wohnung **zentrale Lage, hervorragende Infrastruktur und absolute Ruhelage** auf ideale Weise.

Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die

Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos. Es wird ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hingewiesen. Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet und sind als solche gekennzeichnet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap