

**Charmante 2-Zimmer Wohnung in 1120 Wien – 51m<sup>2</sup>,  
renovierungsbedürftig, top Lage!**



**Objektnummer: 2258/51**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Malfattigasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 12. Bezirk von Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung bietet auf 51 m<sup>2</sup> die perfekte Grundlage, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Mit einem attraktiven Kaufpreis von 195.000,00 € ist diese Immobilie ein echtes Potenzial für Investoren und Eigennutzer, die eine Wohnung mit Gestaltungsspielraum suchen.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Massivbau und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen viel Gestaltungsspielraum bietet. Das Objekt ist renovierungsbedürftig – ideal für alle, die ein Projekt mit persönlicher Handschrift suchen und die eigenen Vorstellungen vom perfekten Zuhause verwirklichen möchten. Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Parkett bieten eine vielseitige Basis für eine moderne und gemütliche Ausstattung.

Für höchsten Komfort sorgt die zentrale Gas-Zentralheizung, die besonders im Winter für wohlige Wärme sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannende Stunden zu Hause. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC, das den Alltag erleichtert und Ihren Gästen Komfort bietet.

Die Lage der Wohnung ist ein echter Pluspunkt: Sie profitieren von hervorragender Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und bequem alle wichtigen Ziele in Wien und Umgebung.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In der Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, die im Notfall schnelle Hilfe garantieren. Für Familien mit Kindern sind Schulen, Kindergärten und sogar Universitäten sowie höhere Schulen fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen für komfortables und stressfreies Einkaufen im Alltag.

Diese Wohnung bietet eine einmalige Gelegenheit, ein individuelles Zuhause in einem aufstrebenden Bezirk Wiens zu gestalten. Ob als wertbeständige Investition oder als persönliches Wohnprojekt – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Nutzen Sie die Chance, Ihre Wohnträume in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu realisieren!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause im 12. Bezirk wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap