

**Für JEDEN was dabei | 30 Altbauwohnungen in der  
Malfattigasse | ab € 3.000/m<sup>2</sup>**



4

**Objektnummer: 141/85487**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,81
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



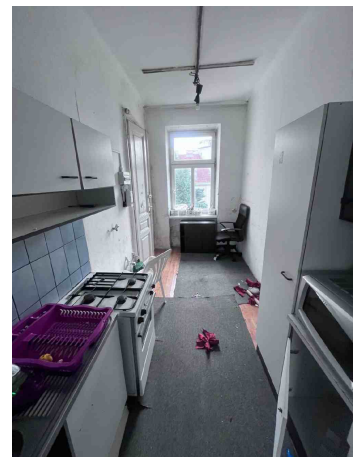
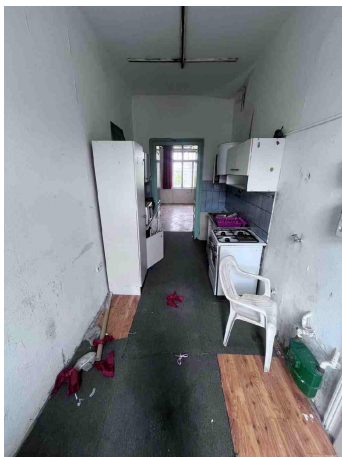
**Timo Kohlweiss**

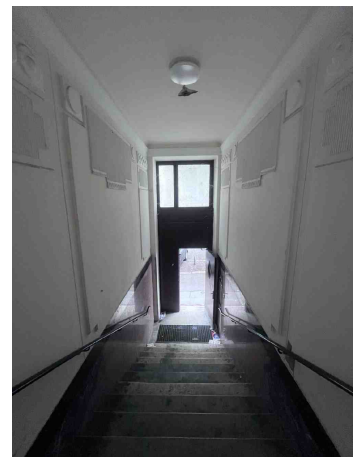
Rustler Immobilientreuhand

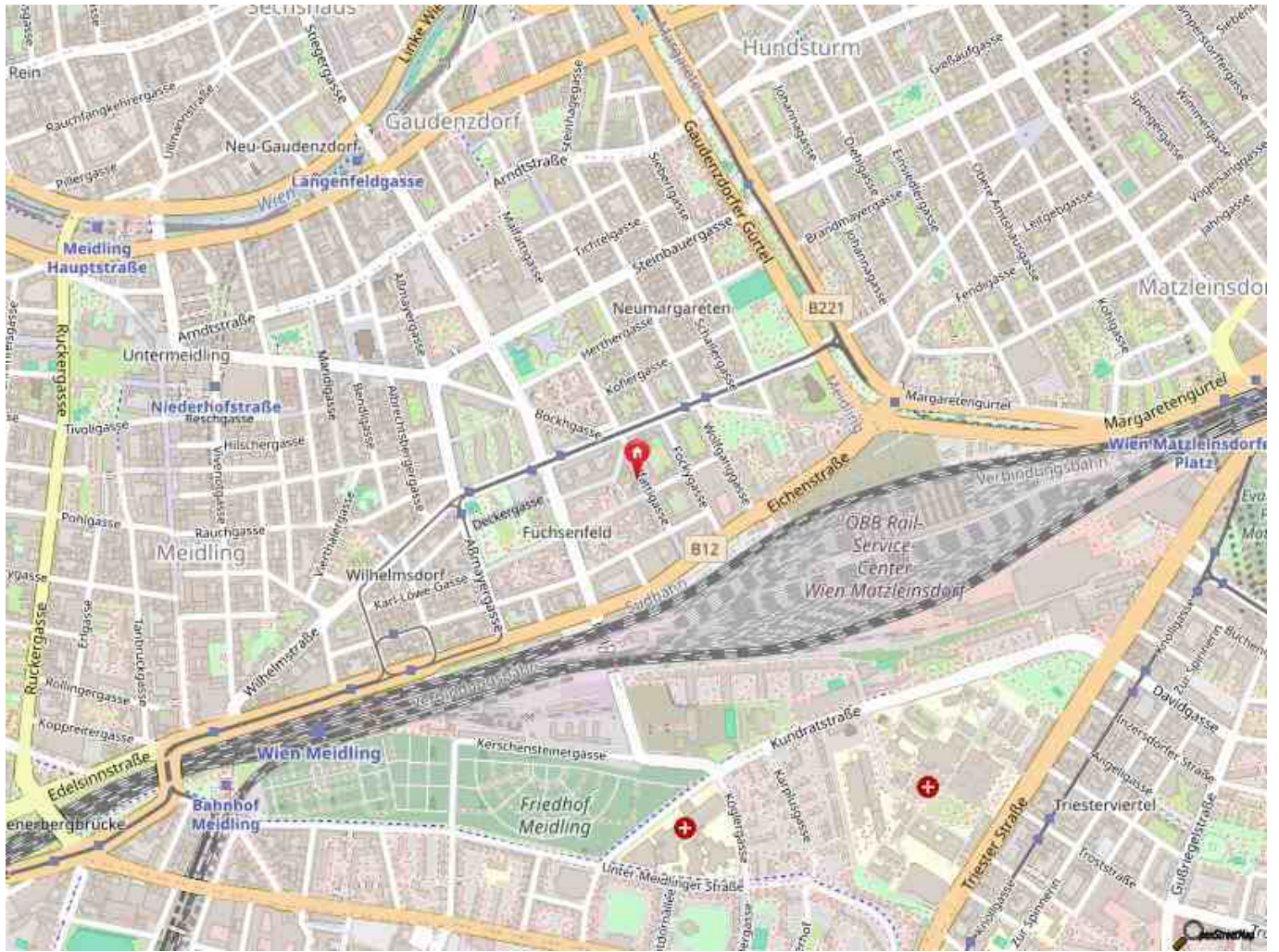
T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

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







## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

In diesem prächtigen Stilaltbau aus der Jahrhundertwende in der Malfattgasse 18, im Herzen Meidlings, werden ab sofort sämtliche Wohnungen im Bestand abverkauft. Dieses Objekt bietet eine breite Angebotsvielfalt. Für Entwickler, Bastler & Altbauliebhaber - es ist wirklich für **JEDEN** was dabei!

**Die Lage** bietet eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sowie Schulen, Kindergärten und Universitäten. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post, Polizei und vielfältige öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind bequem erreichbar. Die Bahnstationen U6 "Längenfeldgasse" sowie U4 "Margaretengürtel" sind binnen 5 Minuten erreichbar!

Zum Verkauf stehen aktuell **30 Wohnungen** im Regelgeschoß - davon werden 3 Einheiten unbefristet vermietet verkauft.

### Highlights

- Eigentumswohnungen mit Altbau-Charme
- Größen von ca. 21m<sup>2</sup> bis 113m<sup>2</sup> - Wohnungszusammenlegungen sind möglich!
- 1 bis 4-Zimmerwohnungen
- Kaufpreis ab € 70.000,-
- Geheizt wird mittels Gas-Etagenheizungen

**Mit einem durchschnittlichen Abverkaufspreis von rd. € 3.700,-/m<sup>2</sup> bietet sich Ihnen hier eine hervorragende Gelegenheit, Eigentum in zentraler Lage Wien´s zu erwerben!**



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.