

**Moderne sanierter 2-Zimmer-Altbau in 1120 Wien –  
Erstbezug zum Top-Preis von 269.000 €!**



**Objektnummer: 20586**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Malfattigasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,87
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

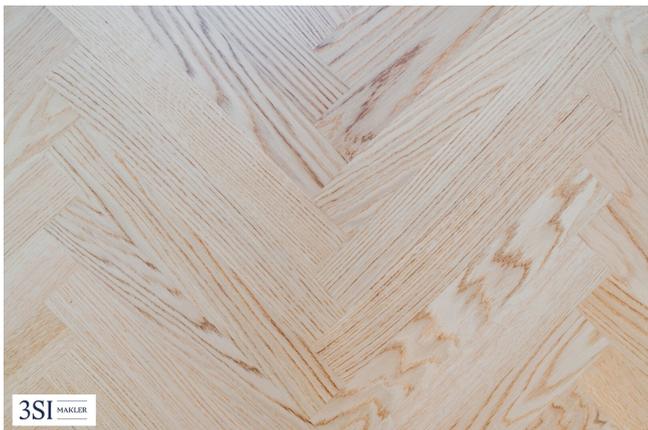
T +43 1 607 58 58 - 52







3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Bei Immobilien zu Hause.



## 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 8 im Hochparterre**

Zum Verkauf gelangt eine sanierte 2-Zimmer Altbauwohnung im Hochparterre einer gepflegten Liegenschaft. Diese ansprechende Erstbezugswohneinheit mit ca. 45m<sup>2</sup> überzeugt mit ihrer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Grundriss mit folgender Raumaufteilung:

- Vorraum

- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette mit Handwaschbecken

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung.

## **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. 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 <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