

## DG-Maisonette mit sonniger Terrasse



3SI MAKLER

**Objektnummer: 22004**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mandlgasse 19
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	233,20 €
USt.:	26,90 €
Provisionsangabe:	

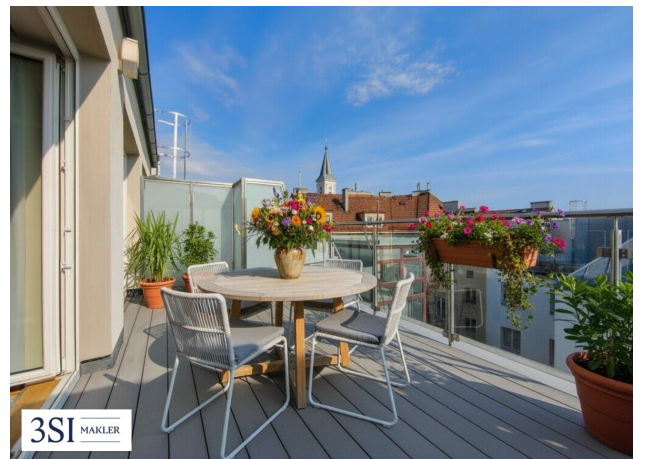
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



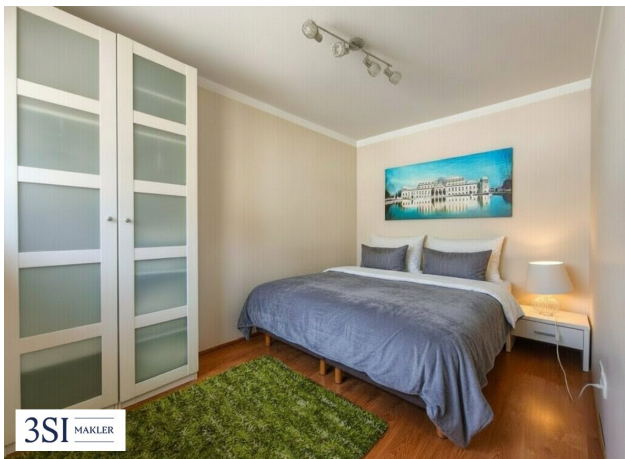
**Christina Radel**

3SI Makler GmbH

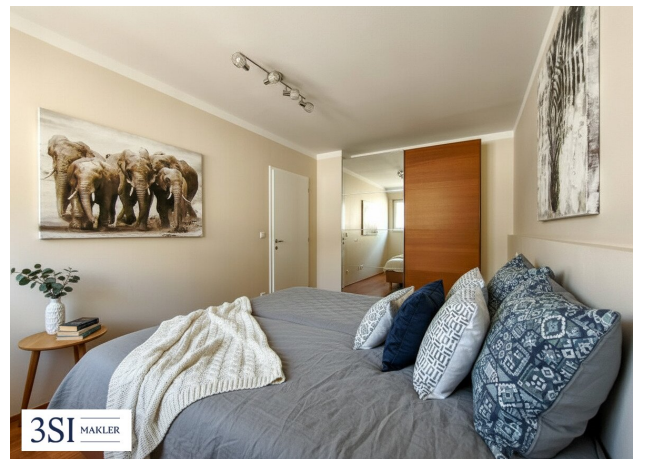




3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



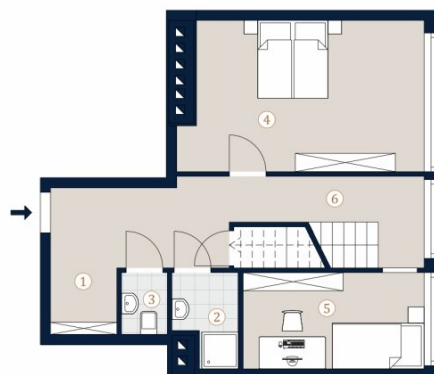
**3SI** MAKLER

Mandlgasse 19  
1120 Wien

Top 21-1 • DG

Wohnfläche 84.19m<sup>2</sup>  
Freifläche 16.27m<sup>2</sup>

- 1 Garderobe
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Flur



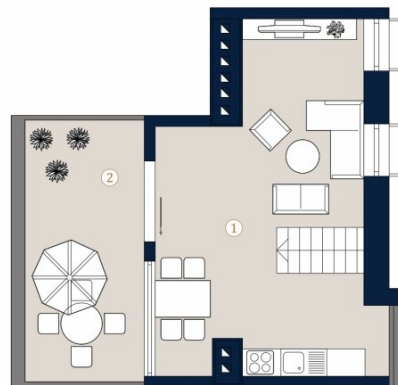
Bei Immobilien zu Hause.

Mandlgasse 19  
1120 Wien

Top 21-2 • DG

Wohnfläche 84.19m<sup>2</sup>  
Freifläche 16.27m<sup>2</sup>

- 1 Wohnküche
- 2 Terrasse



Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### Mandlgasse 19 - Nähe Meidlinger Markt & U6

Inmitten des lebendigen 12. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem beliebten Meidlinger Markt, präsentiert sich dieser gepflegte Altbau Baujahr 1875 in **1120 Wien, Mandlgasse 19**.

Die Liegenschaft verbindet den klassischen Wiener Altbaucharme mit urbanem Wohnkomfort und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie den gepflegten Gesamtzustand.

Das Gebäude erstreckt sich über ein **Erdgeschoss, zwei Regelgeschosse sowie ein Dachgeschoss mit vier Terrassenwohnungen - Baujahr 2013**. Insgesamt stehen **9 Einheiten** zum Verkauf, deren Größen **zwischen ca. 31 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup>** variieren.

Ursprünglich als Apartments genutzt, sind alle Wohnungen möbliert, gut erhalten und funktional gestaltet. Sie verfügen über voll ausgestattete Küchen inklusive Geräte und sind somit sofort bezugsbereit.

Im Zuge von kürzlich durchgeführten Maßnahmen wurden **die Fassade gestrichen und der Eingangsbereich sowie das Stiegenhaus neu ausgemalt**, wodurch sich das Haus in einem besonders gepflegten Erscheinungsbild präsentiert.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit **6 KFZ-Stellplätze im Innenhof** um je **EUR 15.000,-** zu erwerben.

**Finden Sie Ihr neues Zuhause in dieser lebendigen und bestens angebundenen Lage!**

### Lage

Die Liegenschaft in der Mandlgasse 19 befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling in einer gut angebundenen und gewachsenen Wohngegend von Wien. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnhäusern geprägt und bietet eine gute Nahversorgung mit Supermärkten, Geschäften und Gastronomiebetrieben. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum **Meidlinger Markt**, der mit seinen zahlreichen Marktständen, Restaurants und Cafés ein beliebter Treffpunkt im Grätzl ist.

Die Einkaufsstraße Meidlinger Hauptstraße ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung besteht über die nahegelegene U-Bahn-Station Niederhofstraße (U6) sowie über die Station Längenfeldgasse (U4/U6).

Für Freizeit und Erholung bietet der nahegelegene Schlosspark Schönbrunn großzügige Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gute Infrastruktur, die Nähe zu lokalen Nahversorgungsangeboten sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus.

## Top 22

Diese möblierte **DG-Maisonette** mit **3 Zimmern** und einer **16,27 m<sup>2</sup> großen Terrasse** bietet auf rund 84,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine und gut durchdachte Raumaufteilung:

### 1.Ebene:

- Vorraum
- 2 große Schlafzimmer, zentral begehbare (straßenseitig)
- Bad mit Dusche
- Separate Toilette
- Abstellraum

### 2.Ebene:

- Wohnküche
- Terrasse ca. 16,27 m<sup>2</sup> (hofseitig, ostseitig)

## 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 BGBI. 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 Engin Deniz Rechtsanwälte, 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <150m

Apotheke <150m

Klinik <375m

Krankenhaus <1.150m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <25m

Universität <425m

Höhere Schule <525m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <200m

#### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <475m

#### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap