

Traumhafte, sehr gepflegte DG-Maisonette mit Terrasse



Eckdaten der Immobilie:

Wohnfläche:	ca. 92,04 m2 Wohnfläche plus ca. 9,45 m2 Terrasse	
Gesamtnutzfläche:	ca. 101,49 m2	
Lage:	1120 Wien, Malfattigasse	
Eigentumsform:	Wohnungseigentum	
Beziehbar:	ab September 2023	
Mobiliar:	Küche, Bäder; Rest nach Vereinbarung (auch komplett möbliert möglich)	
Baujahr:	2003	
Letzte Sanierung/Zustand:	laufend, sehr gepflegt	
Heizung:	Fernwärme	
Stockwerk:	5. und 6. Obergeschoss, Maisonette über 2 Etagen	
Lift:	behindertengerechter Personenaufzug	
Zimmer:	4 (davon 3 Schlafzimmer)	
Terrasse:	1 (ca. 9,45 m2) auf Ebene des Wohnzimmers und der Küche	
Bäder:	2	
WCs:	2	
Stellplatz:	optional kostengünstig im Haus anmietbar	

Monatliche Kosten:	Betriebskosten:	€ 125,40 inkl. 10% USt.
	Verwaltungshonorar:	€ 57,23 inkl. 10% USt.
	Reparaturrücklage:	€ 171,00
	Gesamt:	€ 353,63 pro Monat

Rücklage:	Reparaturrücklage:	€ 54.918,34 (per 31.12.2021)
------------------	--------------------	------------------------------

Kaufpreis:	€ 549.000, –
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragungskosten:	1,1 %
Grunderwerbssteuer:	3,5 %

Energieausweis:	HWB: 47,4 kWh/m2a (Klasse B)
	fGEE: 1,32 (Klasse C)

Detailbeschreibung:

Die wunderschöne und besonders gepflegte Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe mit 4 Zimmern und 2 Bädern sowie ihres durchdachten Grundrisses perfekt als Familienwohnung.

Der Eingang zur Maisonette befindet sich im 5. Obergeschoss. Von einem großzügigen, zentralen Vorraum erreicht man alle Räume der unteren Etage: Zwei von insgesamt drei Schlafzimmern (beide sind nach Westen ausgerichtet; eines davon mit vorgelagertem Schrankraum), das untere, großzügige Badezimmer mit Fenster sowie den praktischen Abstellraum. Eine edle Treppe mit Vollholzaufklage und dezentem Handlauf führt Sie ins Obergeschoss (6. OG). Im Bereich unterhalb der Treppe hat aktuell der Familienhund seinen offenen Rückzugsort. Dieser Raum könnte auch abgetrennt und somit als weiterer Abstellraum bzw. Garderobegenutzt werden.

In der oberen Etage (6. Obergeschoss) befindet sich das sehr helle und freundliche, über 30 m² große Wohn-/Esszimmer mit großen Fensterflächen und anschließender voll ausgestatteter Küche. Diese ist räumlich vom Wohnbereich etwas abgetrennt. Das Küchenfenster ist in den Hof (Richtung Osten) ausgerichtet. Die 9,45 m² große Terrasse befindet sich westseitig direkt vor der Wohnküche und bietet so eine bequem nutzbare Erweiterung des Wohnraums. Es gibt dort sowohl Strom- als auch Wasseranschluss. Hier kann man ausspannen, den herrlichen Sonnenuntergang und auch den einen oder anderen Sundowner genießen.

Zu einem angenehmen Wohnklima tragen modernste Sonnenschutzfolien an den Fenstern sowie eine offiziell genehmigte Klimaanlage bei. Sogar an heißen Tagen im Sommer ist es in beiden Etagen angenehm kühl.

Auch für die Sicherheit ist gesorgt: Die Wohnungstüre ist mit einer Doppelsperre versehen und zwei Kameras (eine im Vorzimmer und eine im Wohnzimmer) überwachen via App-Steuerung und 2-Kanal-Ton das Smart-Home.

In allen Räumen sind Parkettböden verlegt, außer in den beiden Badezimmern (Fliesen) und in einem der zwei unteren Schlafzimmer (Teppich).

Die derzeitigen Eigentümer würden die Wohnung gerne noch bis inkl. September 2023 nutzen und bis zu diesem Zeitpunkt natürlich auch alle laufenden Kosten übernehmen. Die Maisonette kann nach Absprache entweder geräumt (nur inkl. Küche und Badezimmer) oder bis auf wenige Ausnahmen möbliert wie auf den Bildern übernommen werden.

Das äußerst gepflegte Haus wurde 2003 errichtet. Zwei architektonisch verschiedenartig gestaltete Häuser umschließen U-förmig den großen, quadratischen Innenhof, der als Garten ausgestaltet ist und einen Spielplatz beinhaltet. Im Erdgeschoss des Hauses gibt es großzügige Räume für die Allgemeinheit wie einen Fahrradabstellraum, einen Kinderwagenraum, eine Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern sowie einen großen Hobbyraum mit WC. Die gesamte Anlage wird von einem sehr netten Hausmeister betreut, auch die Hausverwaltung ist besonders engagiert.

Bei Bedarf kann ein kostengünstiger Parkplatz in der hauseigenen Garage im Keller angemietet werden, von dem aus man direkt mit dem Lift ins 5. Obergeschoss fahren kann.

Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Lage & Infrastruktur:

Zentral wohnen und eine perfekte Infrastruktur genießen. Durch die ruhige Lage in einer Einbahnstraße im 12. Bezirk, die Nähe zum Meidlinger Markt sowie zur Fußgänger-Zone Meidlinger Hauptstraße, bietet diese wunderschöne und äußerst gepflegte Maisonette ideale Bedingungen für trendiges, urbanes und modernes Wohnen:

- Bahnhof Meidling - Schnellbahn, U6
- Meidlinger Hauptstraße, Längenfeldgasse- U4
- Eichenstraße - Badner Bahn, Linien 18, 6, 62
- Matzleinsdorfer Platz - Schnellbahn, Linie 1, U2 (ab 2028 geplant)

Alles, was man zum Leben braucht, wie Kindergärten, Schulen, Krankenhaus, Ärzte, Gastronomie, Handel und Gewerbe, findet man in unmittelbarer Nähe.

Für Kinder gibt es im großzügigen Innenhof der Anlage einen Spielplatz und in näherer Umgebung einige Parks mit Spielplätzen sowie Kindergärten und Schulen. Auch Hundebesitzer können sich freuen: Nahe der Wohnung findet man gleich 4 Hundezonen und die für innerstädtische Verhältnisse sehr grüne Umgebung (viele Alleen) ladet zu erholsamen Spaziergängen ein. Das Erholungsgebiet Wienerberg mit Naturteich sowie Schönbrunn, der Tiergarten und der Wasserturm mit einem Wasserspielplatz sind rasch erreichbar.

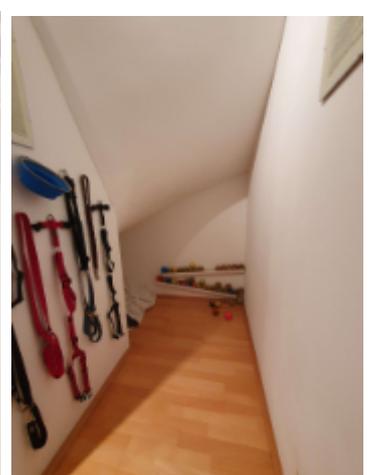
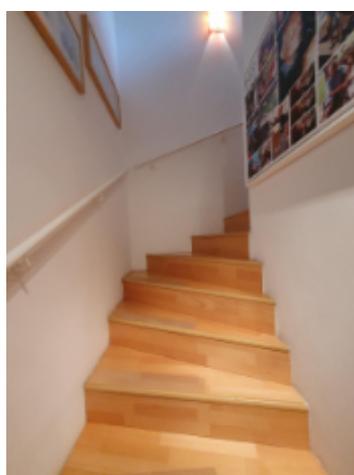
Ihre Ansprechpartnerin:



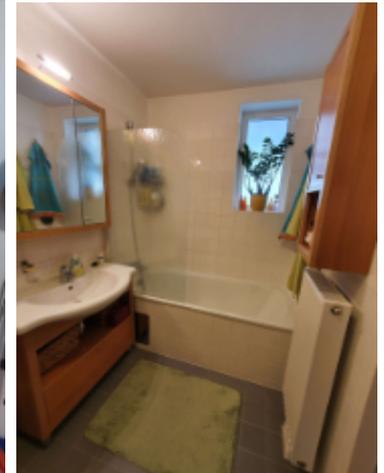
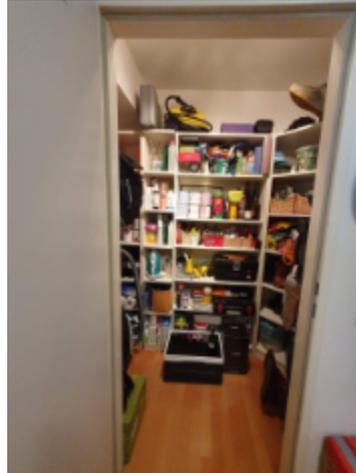
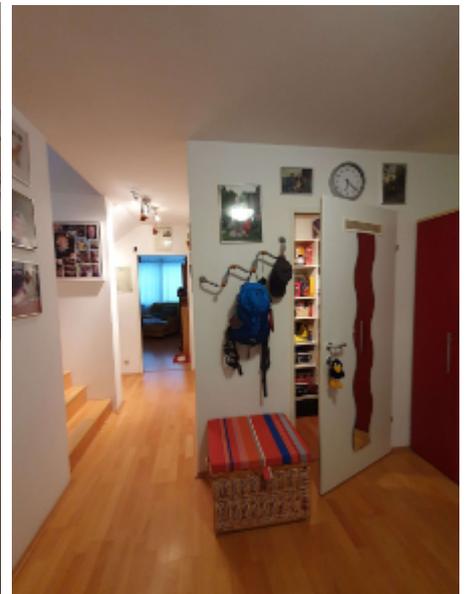
Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu

Besichtigung sind sehr gerne auch am Abend und am Wochenende möglich!
Bei weiteren Fragen oder für einen Besichtigungstermin, freue ich mich auf Ihren Anruf!

Bilder obere Etage und Stiegenaufgang:



Bilder untere Etage und Haus:



KATHARINA KASPERKOVITZ

Behördlich konzessionierte Immobilienmaklerin
Deuschlergasse 3, 2721 Bad Fischau
UID-Nr.: ATU76624235, Treuhänder-Nr.: AT02009902

TELEFON

0664 / 460 0822

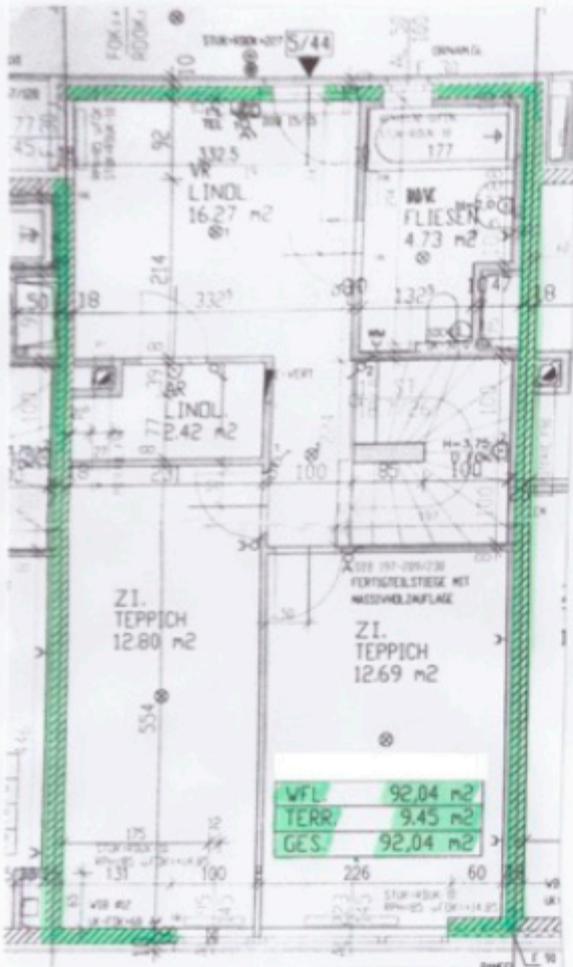
MAIL

maklerin@gut-wohnen.eu

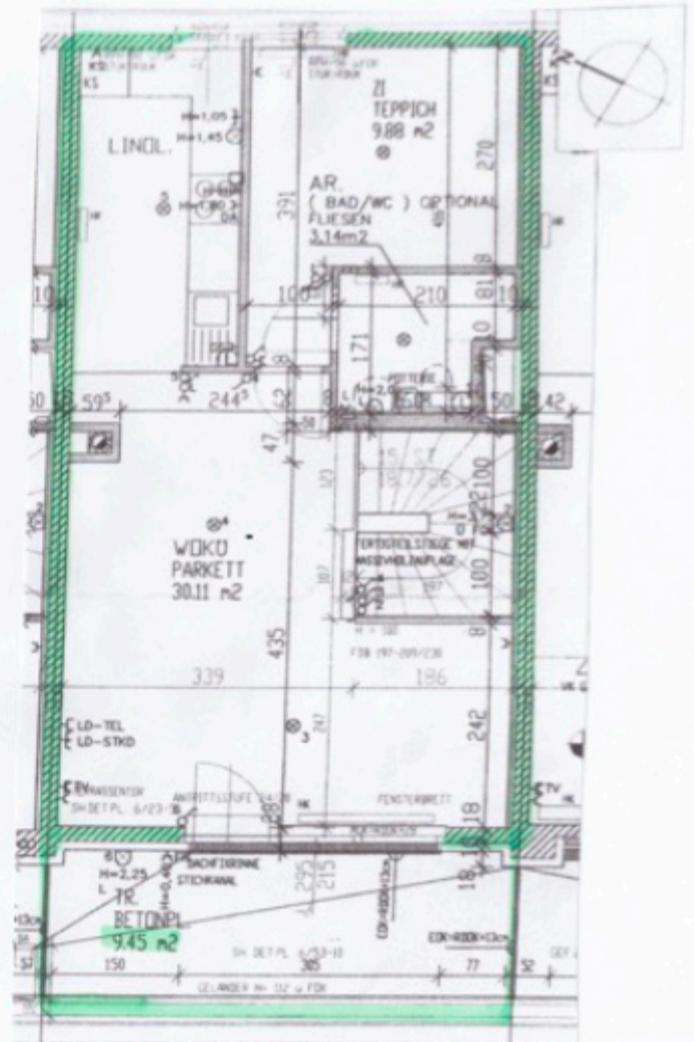
WEB

www.gut-wohnen.eu

Grundriss:



Untergeschoss - 5. OG



Obergeschoss - 6. OG