

**Heller 3-Zimmer-Erstbezug mit Balkon in revitalisierter
Altbauliegenschaft nahe Kagraner Platz**



Objektnummer: 19598

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meißnergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,49 m ²
Nutzfläche:	109,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	9,10 m ²
Heizwärmebedarf:	92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,46
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

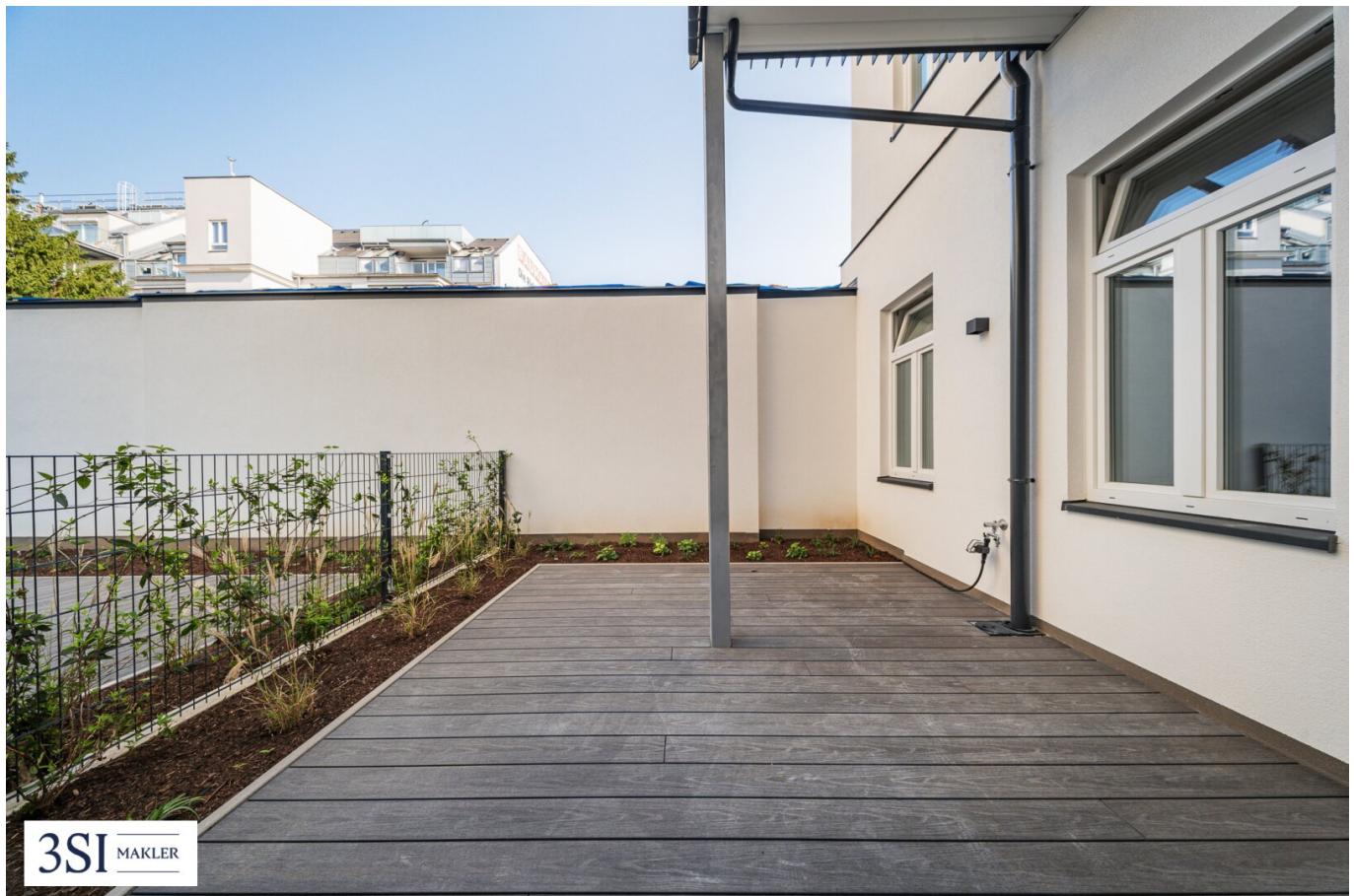
Christina Radel

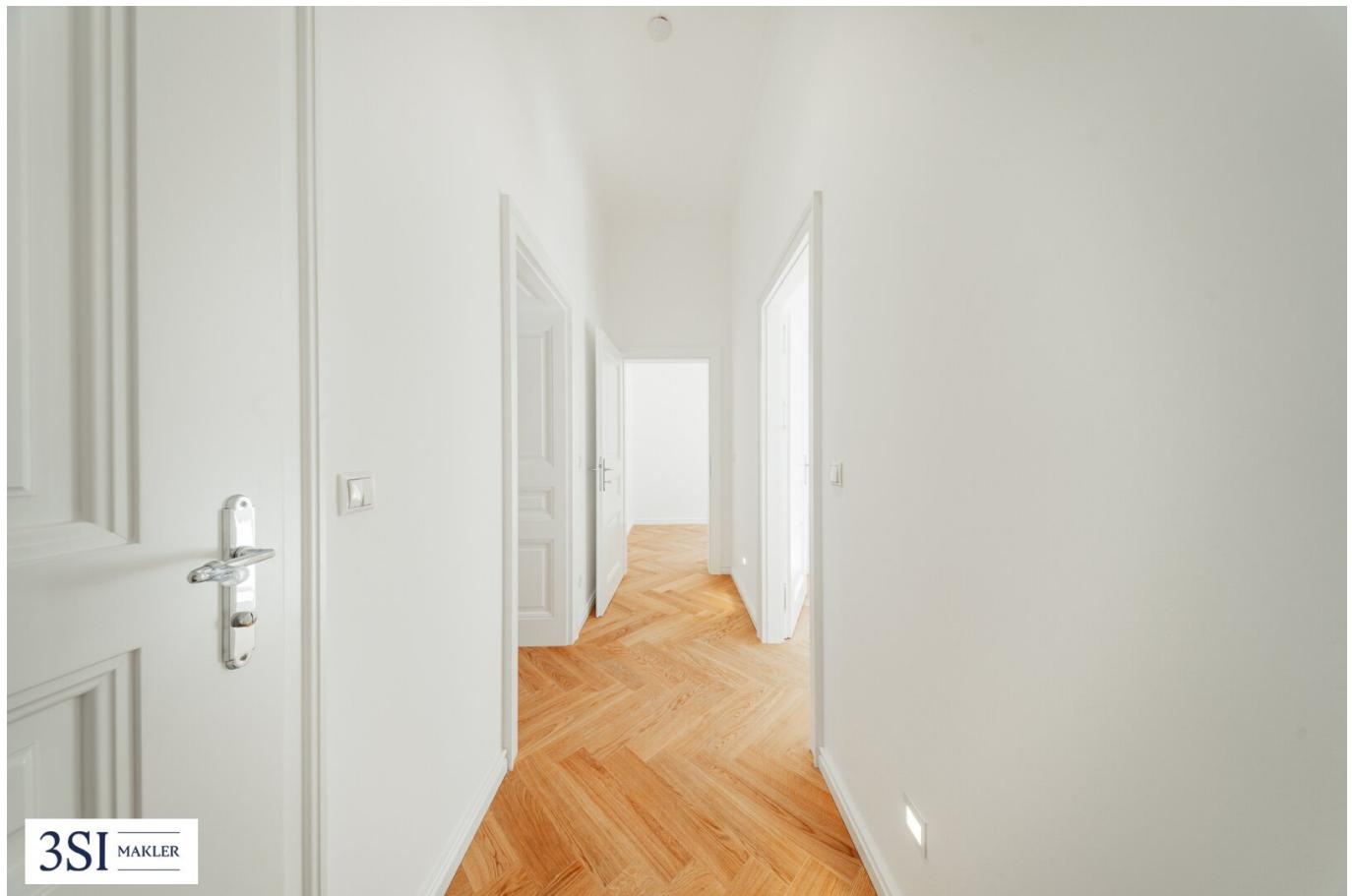
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

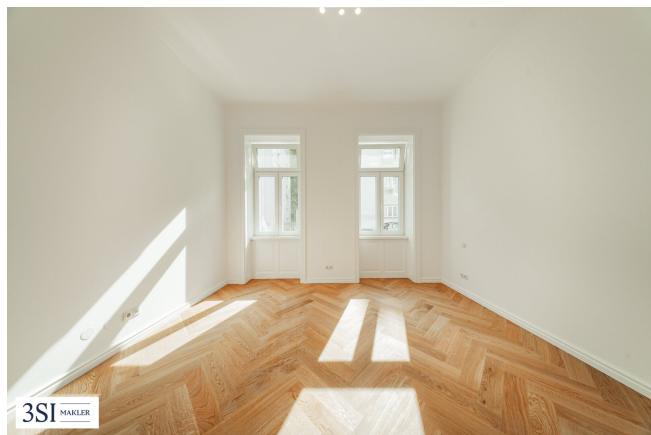
T +43 1 607 58 58 - 83
H +43 660 70 41 725
F +43 1 607 55 80

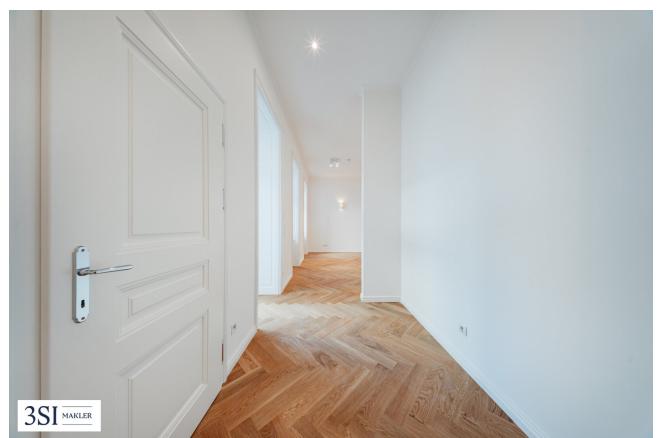
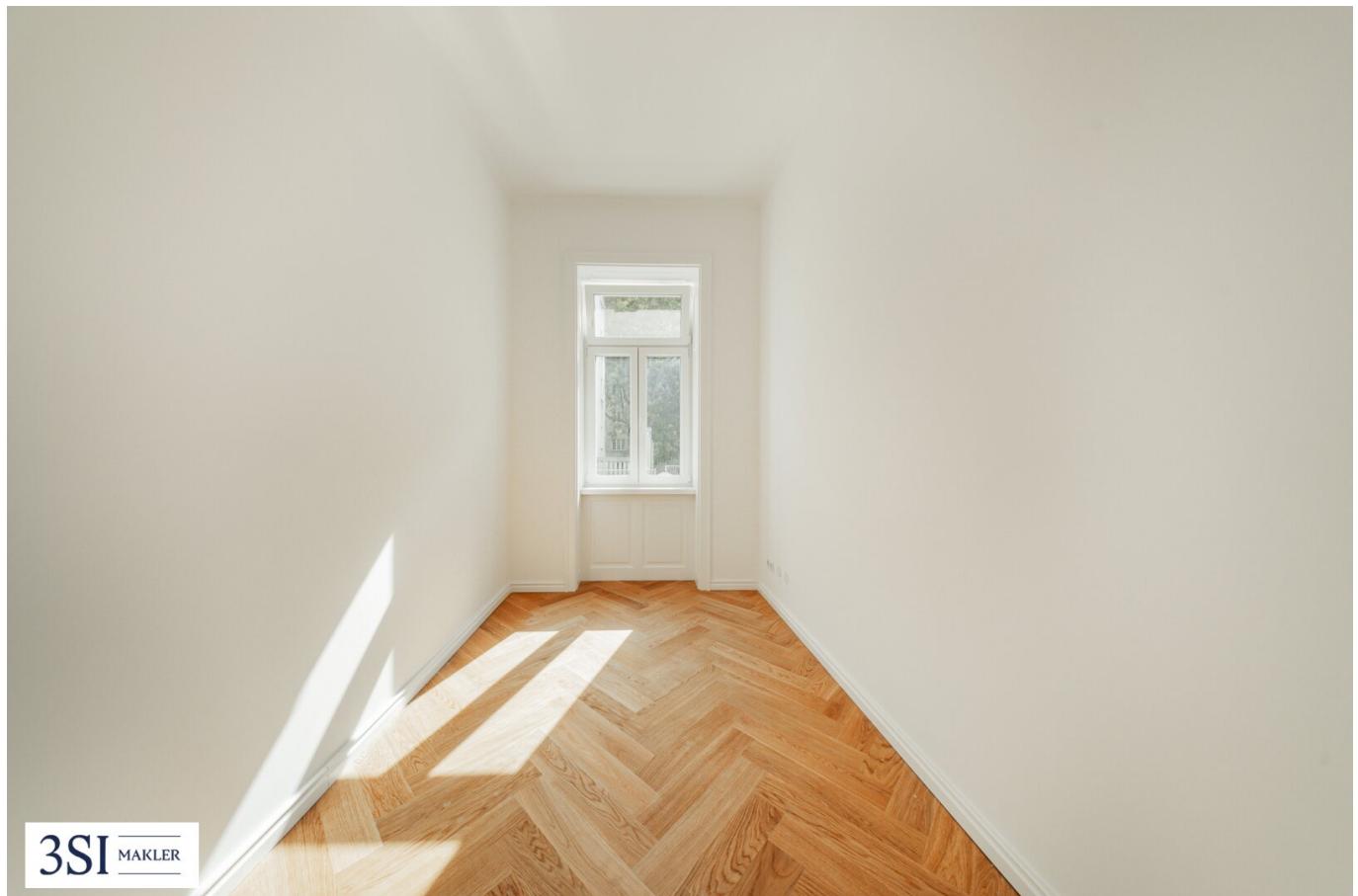
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





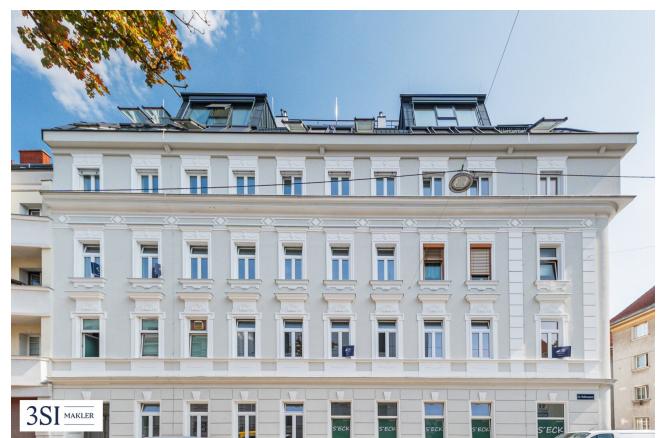


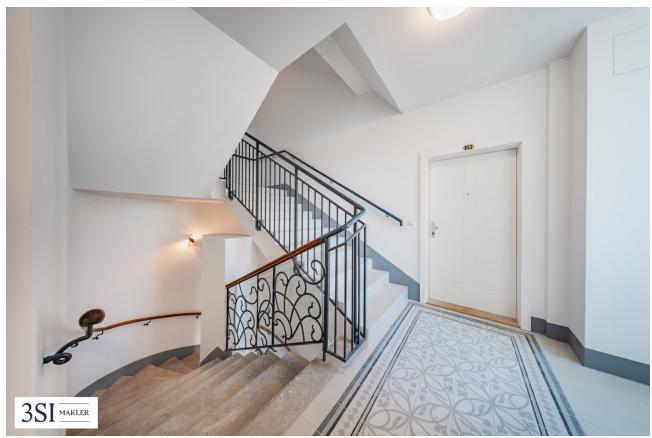






3SI MAKLER





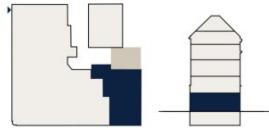
Meißnergasse 2
1220 Wien

Top 8 · Erdgeschoß

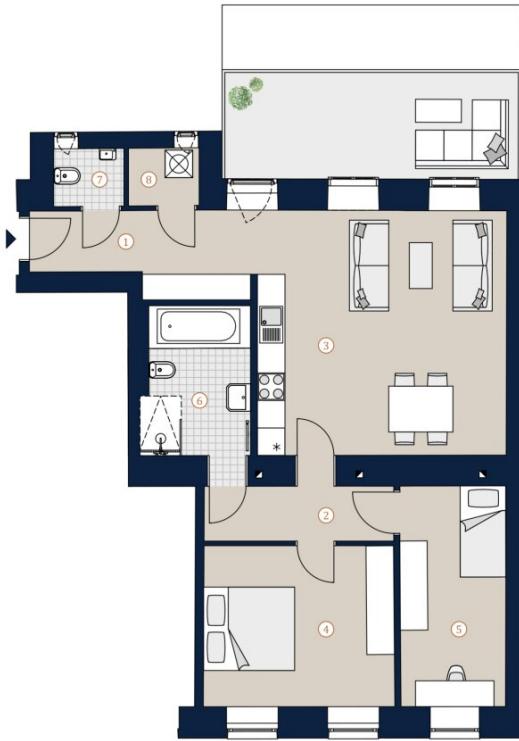
Wohnfläche 79,49 m²
Terrasse 21,36 m²
Garten 9,10 m²

1 Vorraum 8,62 m²
2 Gang 4,94 m²
3 Wohnküche 28,99 m²
4 Zimmer 1 14,58 m²
5 Zimmer 2 11,09 m²
6 Bad + WC 7,40 m²
7 WC 1,93 m²
8 Abstellraum 1,94 m²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: August 2022

A4 | M 1:100

0

5

Objektbeschreibung

Tradition und Moderne

- 29 Eigentumswohnungen
- 22 Wohnungen im Regelgeschoß
- 3 Maisonettwohnungen mit weitläufigen Dachterrassen
- 3 Dachgeschoßwohnungen mit Terrassen auf einer Ebene
- 1 Hofhaus mit Eigengarten
- 1 bis 4 Zimmer ab ca. 30 m² bis 129 m²
- Hofseitige Freiflächen
- Hochwertige Ausstattung
- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Technik und Wärmedämmung
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Photovoltaikanlage zur Betreibung der Allgemeinteile

Form und Farbe

Um höchste Qualität zu gewährleisten, wurden nur die edelsten Materialien und Markenhersteller ausgewählt. Angefangen vom Parkett bis hin zu den Armaturen und Fliesen

bieten alle Wohnungen nicht nur eine hochwertige Grundausstattung, sondern auch eine Technik, die das exklusive Angebot abrundet.

- Raumhöhen mit bis zu 3 Metern
- Edles Eichenholzparkett
- Smart-Home-Steuerung mit Apple iPad für Klimaanlage und Fußbodenheizung in den Dachgeschoßen
- Energiesparende Fenster zumindest mit 2-fach-Verglasung
- Außenbeschattung im Dachgeschoß (teils mit Solarkollektoren)
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung für besonders geringen Energieverbrauch
- Markensanitärprodukte
- Energiewert im Regelgeschoß 92 kWh/m²a
- Energiewert im Neubau & Dachgeschoß 29 kWh/m²a

Dank der nachhaltigen Sanierung und dem Anschluss an das Fernwärmennetz konnte der Energiewert der Regelgeschoße von 180 kWh/m² auf hervorragende 92 kWh/m²a gesenkt werden. Dadurch genießen die Bewohner nicht nur den Charme eines stilvollen Altbau, sondern profitieren auch von einer erheblichen Energieeffizienz und niedrigeren Betriebskosten.

Wohnen und Leben

- Alte Donau - ca. 10 Minuten
- Donaupark mit zahlreichen Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten - ca. 20

Minuten

- Blumengärten Hirschstetten - ca. 20 Minuten
- Donauzentrum - ca. 5 Minuten
- U1-Stephansplatz - ca. 20 Minuten
- Veterinärmedizinische Universität - ca. 15 Minuten

Genießen Sie alle Vorzüge einer überaus lebendigen Infrastruktur mit Restaurants, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Drogerien und Märkten. Dazu noch das Donau Zentrum mit seinem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Und wem das noch nicht genügt, der hat mit der idealen öffentlichen Verkehrsanbindung alle Möglichkeiten.

Top 8

Diese traumhaft sanierte 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 79m² Wohnfläche mit einer ca. 15m² großen Terrasse und einem ca. 16m² großen Garten. Sie ist sowohl hof- als auch straßenseitig ausgerichtet. Sie besticht durch ihren perfekten, geräumigen Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

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. 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 Drachsler Linzer (1060 Wien, Mariahilfer Straße 103).

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 <250m
Apotheke <525m
Klinik <2.225m
Krankenhaus <3.350m

Kinder & Schulen

Schule <50m
Kindergarten <225m
Universität <1.125m
Höhere Schule <525m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <425m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m
Post <575m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap