

**Eleganz trifft modernen Luxus – Perfekt sanierte  
Altbauwohnung in toller Lage**



**Objektnummer: 19963**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meißnergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Kaufpreis:	330.150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

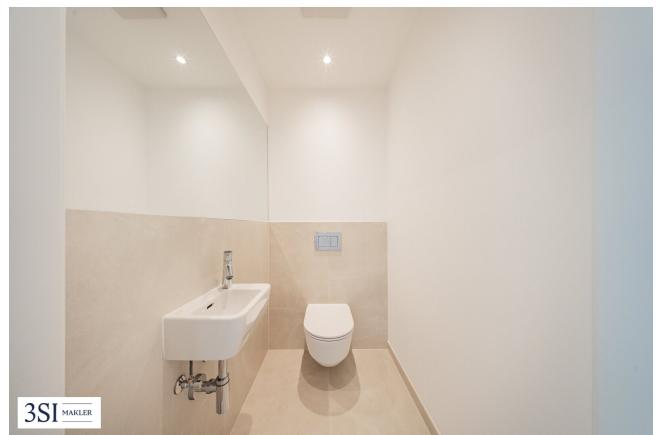


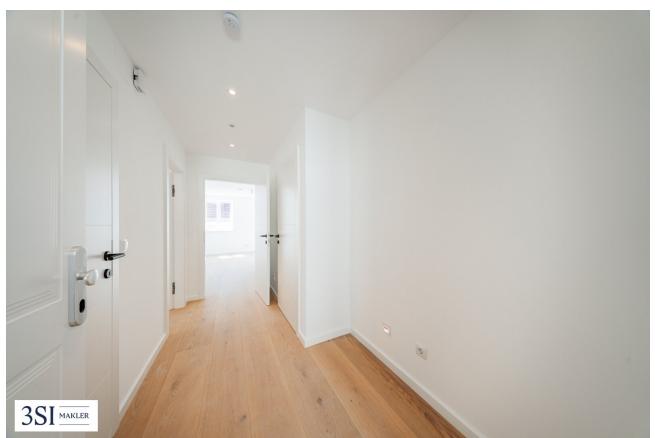
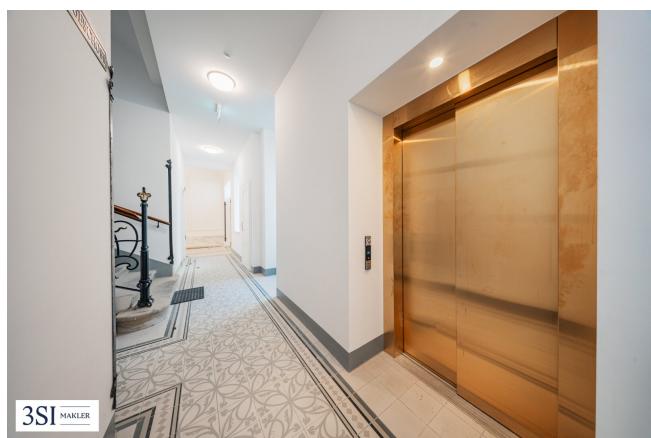
**Andrea Djuricin**

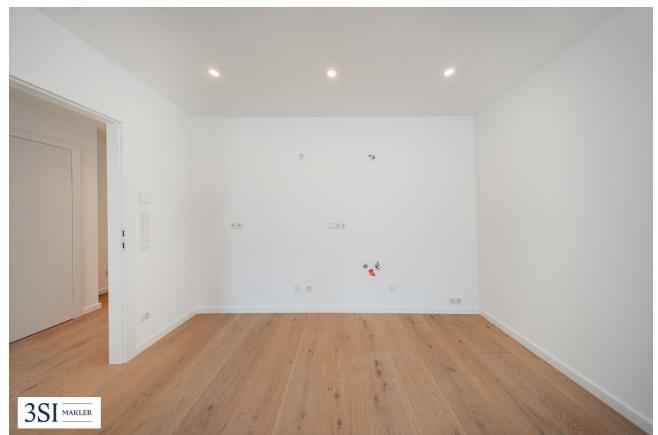
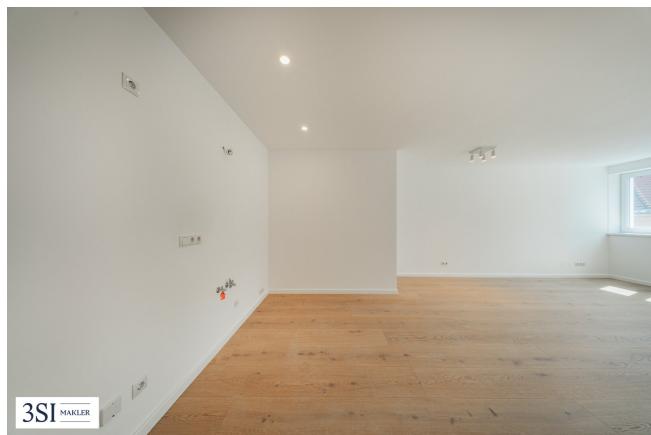
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

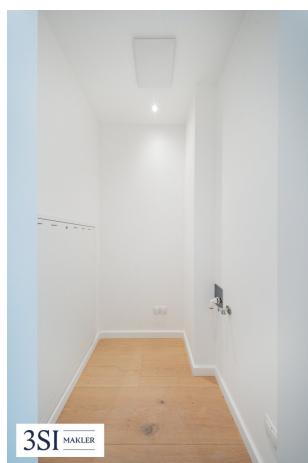
T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663  
F +43 1 607 55 80











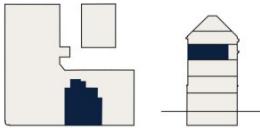
Meißnergasse 2  
1220 Wien

Top 32 · 3. Obergeschoß

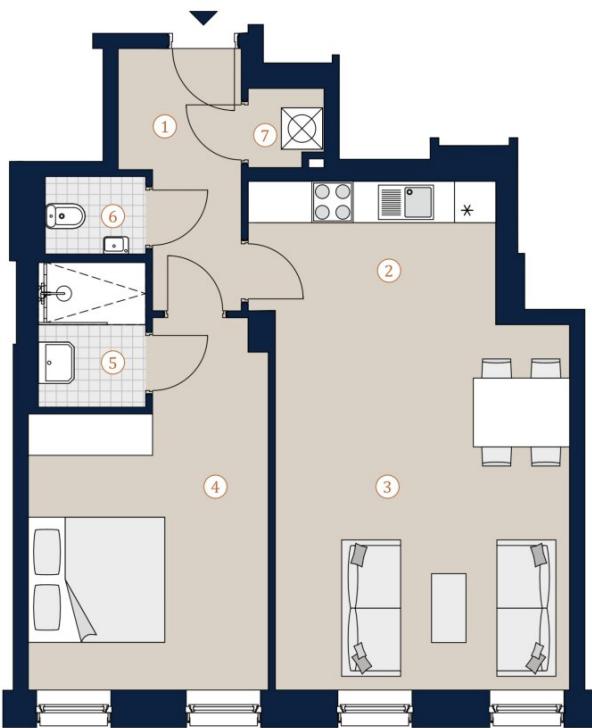
**Wohnfläche** 57,31 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	5,80 m <sup>2</sup>
2	Kochnische	8,00 m <sup>2</sup>
3	Wohnzimmer	21,61 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	15,91 m <sup>2</sup>
5	Bad	3,11 m <sup>2</sup>
6	WC	1,64 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum	1,24 m <sup>2</sup>

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:150

0

5

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

# 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 m<sup>2</sup> bis 129 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>a
- Energiewert im Neubau & Dachgeschoß 29 kWh/m<sup>2</sup>a

Dank der nachhaltigen Sanierung und dem Anschluss an das Fernwärmennetz konnte der Energiewert der Regelgeschoße von 180 kWh/m<sup>2</sup> auf hervorragende 92 kWh/m<sup>2</sup>a 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 32

Dieser traumhafte 2-Zimmer Erstbezug verfügt über knapp 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Liftstock eines generalsanierten Hauses. Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten und geräumigen Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche mit Ausrichtung in den Süden
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum:
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Das Hofgebäude, das 3.Obergeschoß als auch das Dachgeschoß zählen in diesem Projekt als rechtlicher Neubau. Daher würde bei einer Vermietung die freie Mietzinsvereinbarung zur Anwendung kommen.

Die gegenständliche Einheit kann entweder als:

- **Anlegerwohnung** zu einem Preis von **EUR 330.150,-** zzgl. 20% USt. oder zum
- **Eigennutzerpreis** von **EUR 355.000,-**

erworben werden.

## **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