

**4 1/2 -Zimmer-Wohnung in direkter U-Bahn-Nähe - 21 m<sup>2</sup>  
Freifläche**



**Objektnummer: 7311/605**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,06 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	9,43 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	689.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



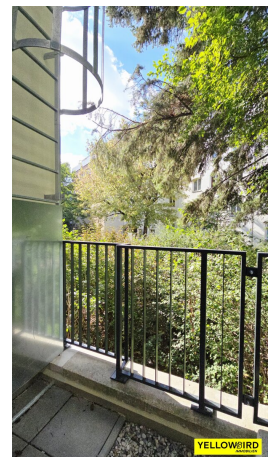
**Mag. Karl Urban**

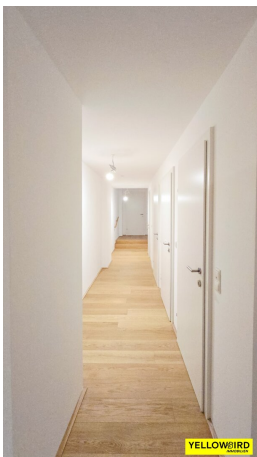
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +436609194843

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

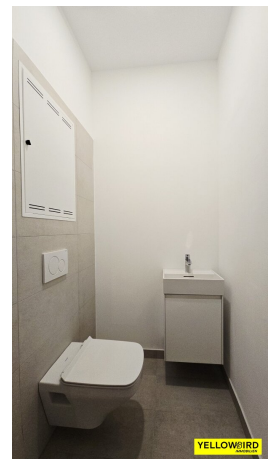
gungstermin zur

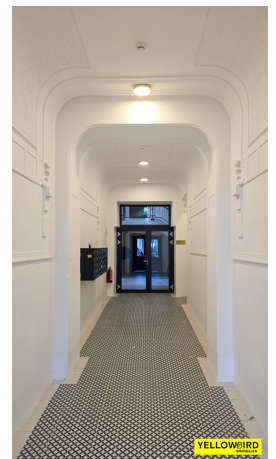


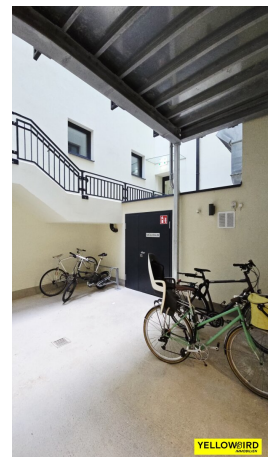






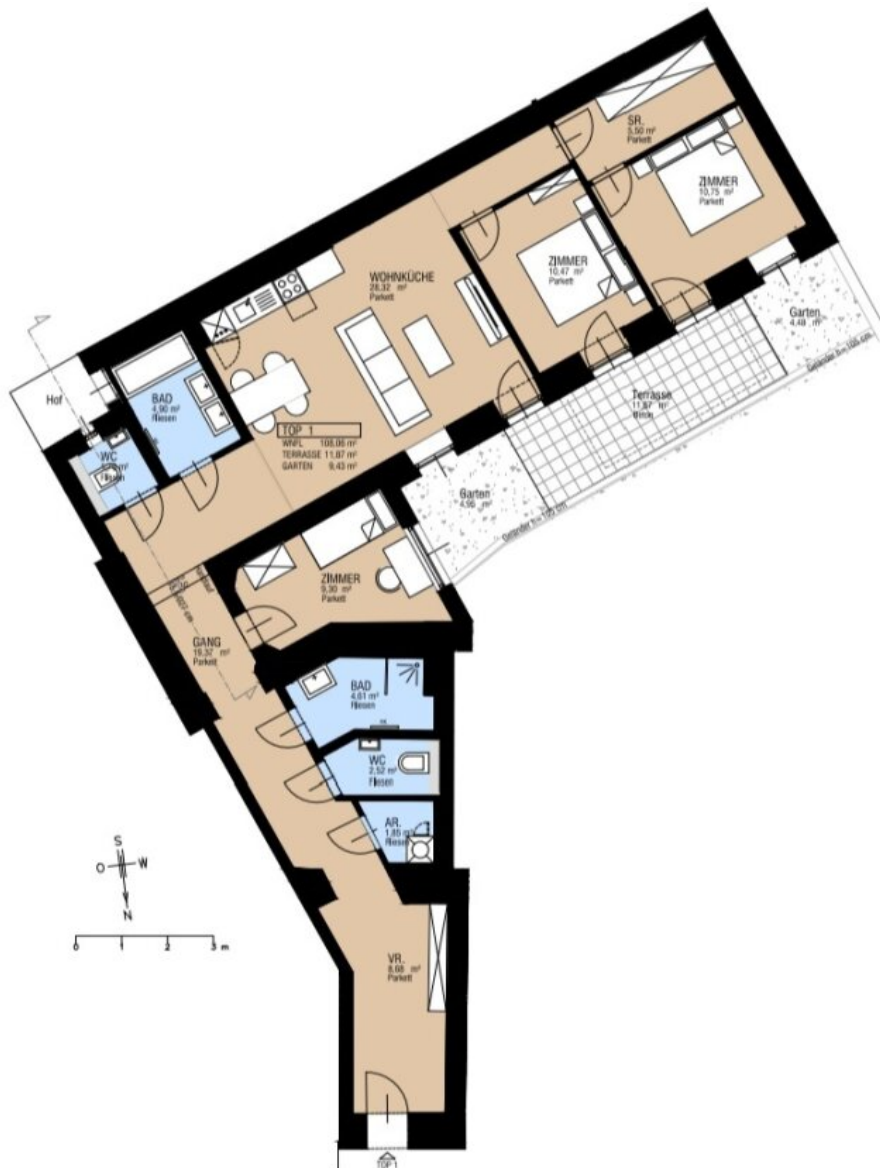












## Meiselstraße 9, 1150 Wien TOP 1, Erdgeschoss

Wohnfläche ca. 108,06 m<sup>2</sup>  
Freifläche ca. 21,30 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 234-288 (cm)  
In Nebenräumen bzw. Kochbereich abgehängte Decke nach technischen Erfordernis.  
RH Raumhöhe ca. (cm)  
HK Handbuchheizkörper

Stand: September 2023



Ausstattung gem. Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung, ausgenommen Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC, ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsversatz. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter, Druck und Satzfehler, sowie Irrtümer beschiedne Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Schnitt (schematisch)

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 15. Wiener Gemeindebezirks in einer Fußgängerzone mit direktem Zugang zur U-Bahn. Das Gründerzeithaus wurde umfassend saniert mit dem Fokus der Erhaltung des Altbaucharakters in den 4 Regelgeschossen. In den beiden Dachgeschossen wurden moderne Wohnungen errichtet.

Die insgesamt 21 Wohnungen mit Wohnflächen von 40 bis 126m<sup>2</sup> sind mit Freiflächen ausgestattet (Loggia, Terrasse oder Garten) und bieten einen hohen Ausstattungsstandard.

Ihre unmittelbare Lage in einer Fußgängerzone mit direktem Zugang zur U-Bahn (U3 direkt vor der Türe ~30m! zum Abgang) macht dieses Projekt zum perfekten Ausgangspunkt für Erledigungen oder Ausflüge.

**HINWEIS: Video verfügbar!**

### AUSSTATTUNG

Alle Wohnungen wurden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Durch moderne Luftwärmepumpen wird eine hohe Energieeffizienz erreicht mit einem 42,2 HWB Wert. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen.

- Hochwertige Parkettböden in Eiche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Markensanitärprodukte
- Vollklimatisierung im Dachgeschoß
- Ökofreundliche Luftwärmepumpen
- Holz-Alu Fenster

**Fakten zur Wohnung:**

- EG
- 4 1/2 Zimmer
- 108,06 m² Wohnfläche
- 11,87 m² Terrasse
- 9,43 m² Garten
- 2 x Bad
- 2 x WC

#### **Kosten:**

Kaufpreis: EUR 689.000,00.-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

#### **Nebenkosten, welche vom Käufer zu tragen sind:**

- Vertragserrichtung: 1-2 % zzgl. USt. und Barauslagen
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m



Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap