

**Neu gedacht. Neu gebaut. Neu bezogen.**



**Objektnummer: 251**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	305.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



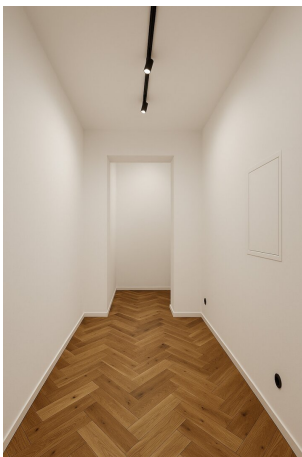
**Alexander Prendinger**

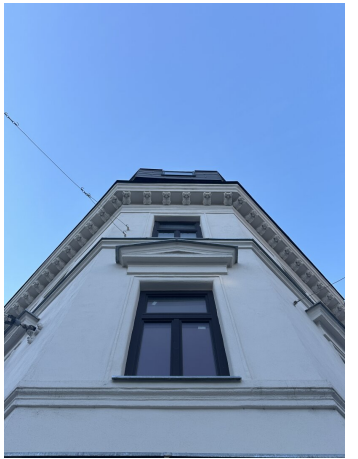
RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien

T + 43 664 522 74 22

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur





# TOP 12

1	Vorraum	5	m <sup>2</sup>
2	Bad / WC	4	m <sup>2</sup>
3	Vorraum	5	m <sup>2</sup>
4	Küche	3	m <sup>2</sup>
5	Kabinett	7	m <sup>2</sup>
6	Wohnzimmer	27	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 53 m<sup>2</sup>



KVIERREAL



Flächenmaße wurden gerundet abgerundet. Nutzflächen lt. Ausführungsplan

kvierreal.at

VERKAUFSPLÄNE // 2.OBERGESCHOSS

Das neue Altbau.



## Objektbeschreibung

Mitten im beliebten 17. Bezirk entsteht in der **Mayssengasse 22** ein stilvoll generalsaniertes Zinshaus, das den Charme der Wiener Altbauarchitektur mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Bis Anfang 2025 entstehen hier **21 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten**, die durch ihre durchdachte Planung und zeitlose Eleganz überzeugen.

Im gesamten Haus werden die **Steigleitungen erneuert**, die **Allgemeinflächen und der Keller** umfassend saniert und ein **moderner Personenaufzug** eingebaut.

Jede Wohnung verfügt über **erstklassige Sanitäreinrichtungen, Fußbodenheizung inkl. Kühlung** und ein **durchdachtes Raumkonzept** – Qualität, die man auf den ersten Blick erkennt und jeden Tag spürt.

### **Weg vom Gas – hin zu modernem Wohnkomfort:**

Die neue **zentrale Luftwärmepumpe** versorgt jede Wohnung über die **Fußbodenheizung** mit wohliger Wärme.

Im Sommer sorgt dasselbe System für eine **angenehme, effiziente Kühlung** – für ein perfektes Wohnklima das ganze Jahr über.

Im Keller stehen den Bewohner:innen ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** sowie **private Kellerabteile** zur Verfügung.

### **Top 12 – vielseitig, charmant & flexibel nutzbar**

Die **Top 12** ist eine perfekt geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** mit separater Küche und großzügigem Wohnzimmer – ideal für Singles, Paare oder zur Nutzung als Praxis.

Besonders attraktiv: Laut Wohnungseigentumsvertrag ist auch die **Kurzzeitvermietung ausdrücklich erlaubt**.

Auf Wunsch kann die Wohnung außerdem mit der **benachbarten Einheit** verbunden werden – perfekt für alle, die mehr Raum wünschen.

Entdecken Sie alle unsere aktuellen Projekte im 17. Bezirk auf [www.hernals-immobilien.at](http://www.hernals-immobilien.at)

Hier finden Sie detaillierte Informationen zu Ausstattung, Grundrissen und verfügbaren Einheiten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap