

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



**Objektnummer: 251**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.at](http://kvierreal.at)

VERKAUFSPLÄNE // 2.OBERGESCHOSS

KVIERREAL



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.hernalis-immobilien.at](http://www.hernalis-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