Altbaucharme bewahrt. Wohnkomfort neu definiert.



Objektnummer: 252

Eine Immobilie von RPI Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,00 m²
Nutzfläche:	41,00 m²
Gesamtfläche:	41,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	255.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

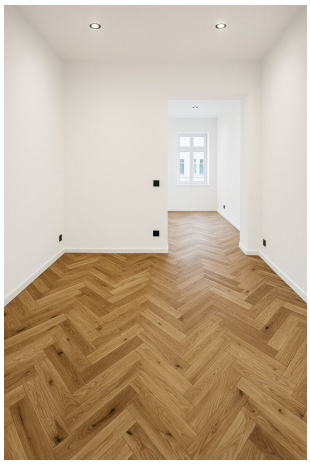


Alexander Prendinger

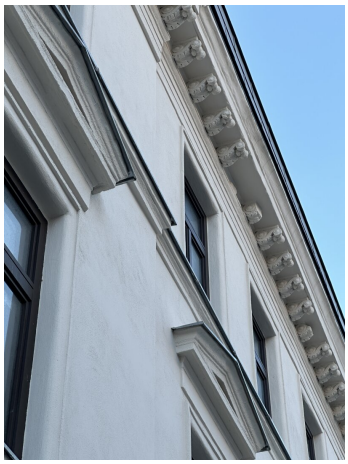
RPI Real GmbH
Neulinggasse 6
1030 Wien













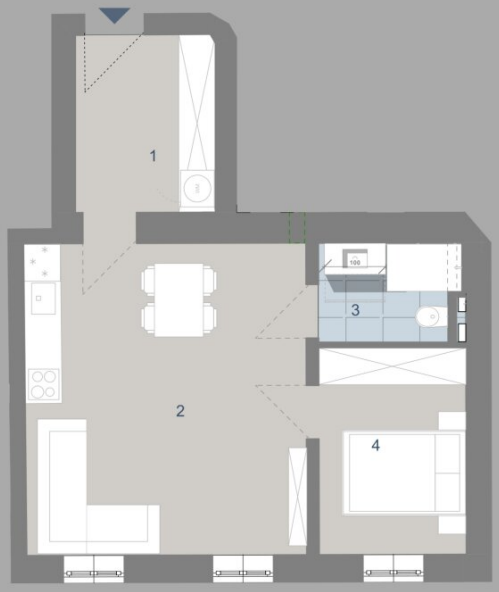


TOP 11

1	Vorraum	6	m²
2	Wohnküche	23	m²
3	Bad / WC	3	m²
4	Kabinett	8	m²

Wohnnutzfläche: ca. 41 m²

Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet. Nutzflächen lt. Ausführungsplan



KVIERREAL







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.

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit 41 m²** überzeugt durch eine **moderne, offene Küche**, ein helles **Wohnzimmer** und eine perfekt nutzbare Raumaufteilung. Besonders attraktiv: Die Wohnung kann laut Wohnungseigentumsvertrag sowohl als **Praxis** als auch für **Kurzzeitvermietungen** genutzt werden – ein klarer Vorteil für Anleger und Menschen mit flexiblem Wohnbedarf.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Einheit mit der **benachbarten Wohnung** zu verbinden und dadurch zusätzlichen Raum zu schaffen.

Entdecken Sie alle unsere aktuellen Projekte im 17. Bezirk auf www.hernals-immobilien.at

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

Die dargestellten Bilder wurden teilweise digital bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung.

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