

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit tollem Grundriss in Toplage



**Objektnummer: 21264**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiselstraße 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

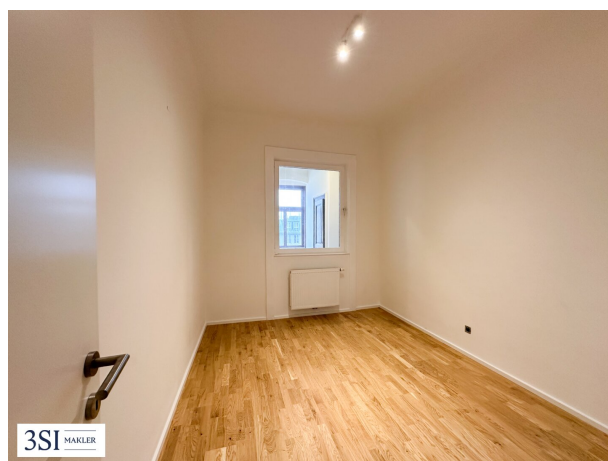
## Ihr Ansprechpartner



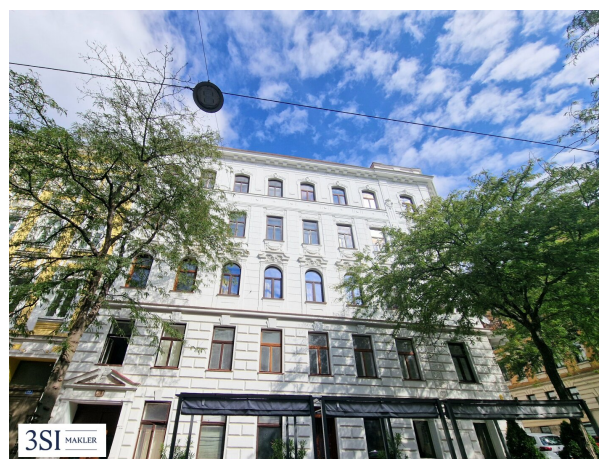
### Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80





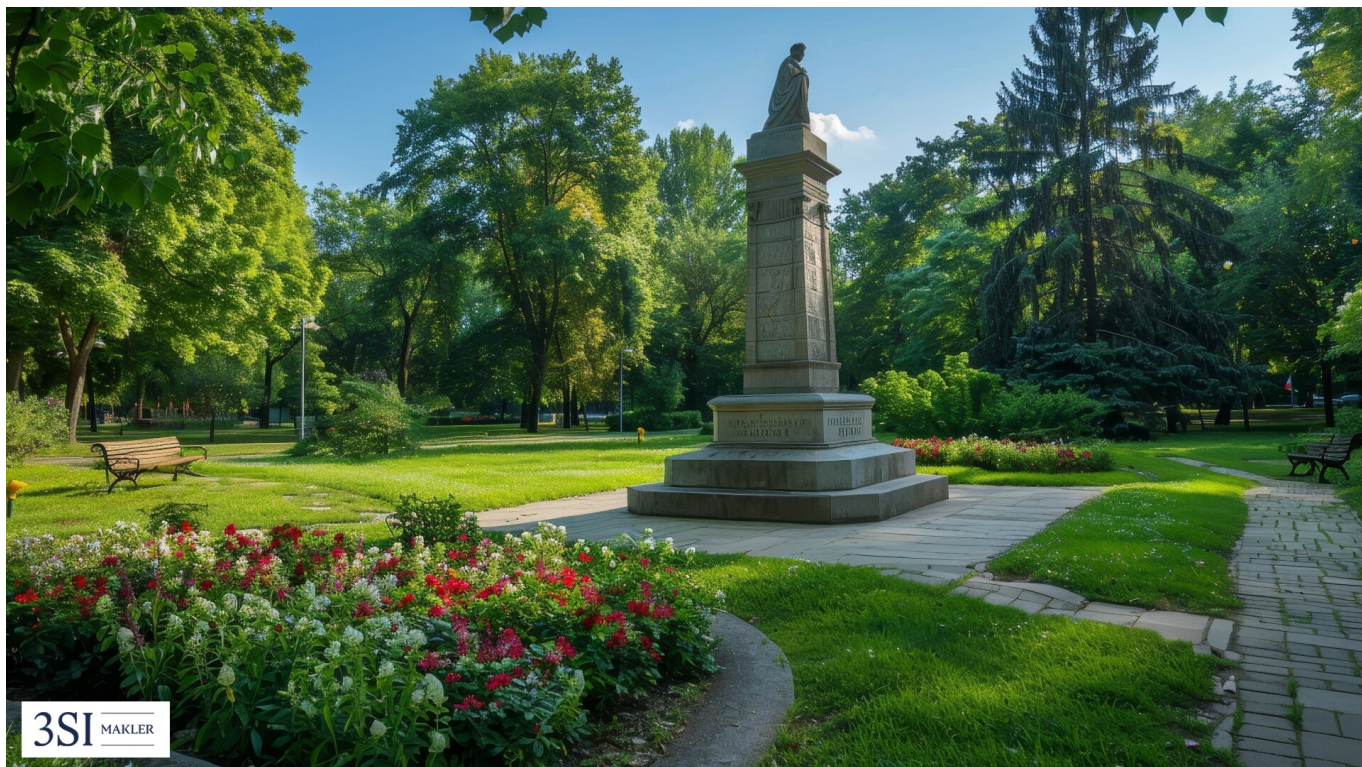














Meiselstraße 28

1150 Wien

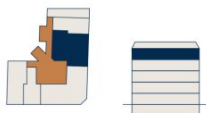
TOP 31+32

4 Obergeschoss

**Wohnfläche** 65,47 m<sup>2</sup>

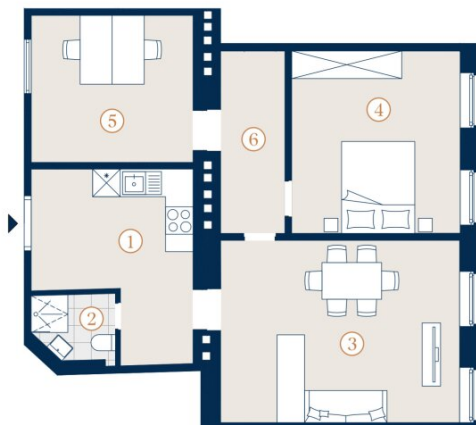
- 1 Vorraum | Küche
- 2 Bad
- 3 Wohn-Essbereich
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Gang

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 | M 1:100 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.



## Objektbeschreibung

In der Meiselstraße 28, im Herzen des 15. Wiener Gemeindebezirks, stehen insgesamt 29 Einheiten in einem prachtvollen Stilaltbau aus der Jahrhundertwende zum Verkauf. Das viergeschossige Gebäude mit Keller wurde mit viel Liebe zum Detail revitalisiert. Die frisch renovierte Fassade erstrahlt in neuem Glanz und vereint den unverwechselbaren Charme des klassischen Wiener Altbaus mit einem gepflegten, einladenden Erscheinungsbild.

Zum Portfolio gehören ein vermietetes Geschäftslokal mit rund 165 m<sup>2</sup>, sechs vermietete sowie 22 freie Wohnungen mit Flächen zwischen ca. 20 m<sup>2</sup> und 92 m<sup>2</sup>. Damit bietet das Objekt sowohl Anlegern als auch Eigennutzern attraktive Möglichkeiten. Die freien Einheiten befinden sich in einem Zustand, der Raum für individuelle Gestaltung lässt – künftige Eigentümer können ihre Vorstellungen verwirklichen und durch gezielte Sanierung und Modernisierung ein ganz persönliches Wohnambiente schaffen.

## Lage

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Der Meiselmarkt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Erholung sorgen der Schönbrunner Schlosspark sowie der Auer-Welsbach-Park. Dank der U3 sowie mehrerer Straßenbahn- und Buslinien ist die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar; über die Westausfahrt besteht zudem eine optimale Anbindung an das Umland.

Ein Investment mit Charme, Potenzial und hervorragender Zukunftsperspektive.

© Bilder aus AdobeStock

Hinweis: Die hier gezeigten Zimmerfotos dienen als Beispiel dafür, wie die Räumlichkeiten nach einer Sanierung aussehen können.

Originalbilder der jeweiligen Wohnungen erhalten Sie selbstverständlich, sobald Sie uns eine Anfrage zukommen lassen.

## Top 31+32 im 4. Obergeschoß

Diese Wohnung bietet die perfekte Grundlage, um sich den Traum vom modernen, behaglichen Wohnen zu erfüllen. Auf einem gut durchdachten Grundriss erwarten Sie ein einladender Vorraum mit Küchenbereich, ein separates WC, ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer gestalten lassen – ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem modernisierten Zustand: neue Parkettböden, stilvolle Fliesen und hochwertige Sanitärgegenstände verleihen den Räumen einen frischen, zeitgemäßen Charakter. Gleichzeitig bietet die Wohnung ausreichend Raum, um mit etwas Feingefühl ein modernes Wohnambiente voller Individualität und Charme zu schaffen.

Dank ihres klaren, funktionalen Grundrisses eignet sich dieses Zuhause ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die praktisches Wohnen mit einem Wohlfühlfaktor verbinden möchten. Hier entsteht ein Ort, an dem man gerne ankommt – und gerne bleibt.

## **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 BGBl. 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 Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <125m

Apotheke <200m

Klinik <625m

Krankenhaus <1.900m



**Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <225m

Universität <725m

Höhere Schule <1.100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <200m

**Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <150m

Post <125m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap