

**Sonnig wohnen, ruhig schlafen – charmante  
2-Zimmer-Wohnung**



**Objektnummer: 21253**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |   |
|-------------------|---|
| Adresse           | Meiselstraße 28                         |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1150 Wien                               |
| Baujahr:          | 1900                                    |
| Zustand:          | Sanierungsbedürftig                     |
| Alter:            | Altbau                                  |
| Wohnfläche:       | 45,28 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 170.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

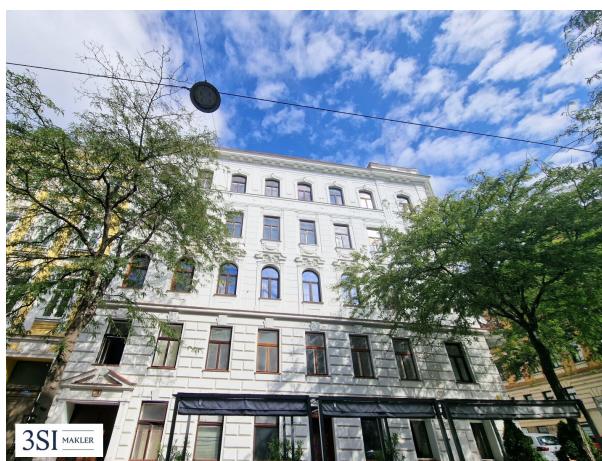
## Ihr Ansprechpartner



**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

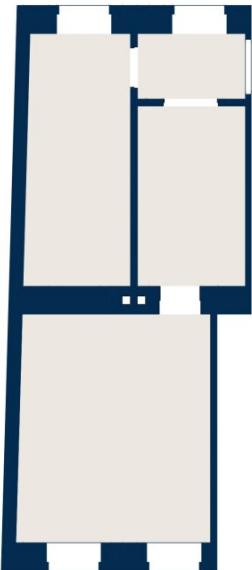
TOP 20

2 Obergeschoß

Wohnfläche 45,28 m<sup>2</sup>



Bei Immobilien zu Hause.



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 Altbau 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 20 im 2. Obergeschoß

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock bietet auf rund 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine charmante Kombination aus praktischer Aufteilung und Altbauflair. Vom Vorraum aus gelangt man direkt in die Küche, die als funktionales Zentrum der Wohnung dient. Das hofseitige Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet und bleibt dadurch auch in den Sommermonaten angenehm kühl – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Das Wohnzimmer hingegen öffnet sich nach Süden und überzeugt mit seiner Helligkeit und freundlichen Atmosphäre. Die Wohnung befindet sich

derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Dank der klaren Raumaufteilung, der hellen Atmosphäre und der Kombination aus ruhigem Schlafzimmer und sonnigem Wohnzimmer eignet sich diese Wohnung ideal für alle, die ein kompaktes Zuhause mit individuellem Entwicklungspotenzial suchen.

Das Titelbild vermittelt einen Eindruck vom aktuellen Zustand der Wohnung und zeigt zugleich, wie sie nach einer umfassenden Sanierung aussehen könnte.

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

## **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 BGBI. 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.

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