

## **Sonniges Büro- oder Geschäftslokal zur individuellen Gestaltung**



**Objektnummer: 21239**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiselstraße 28
Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,87 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	119.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663  
F +43 1 607 55 80

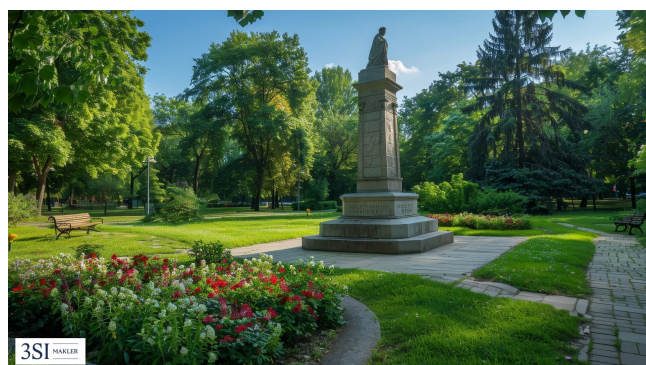












Meiselstraße 28  
1150 Wien

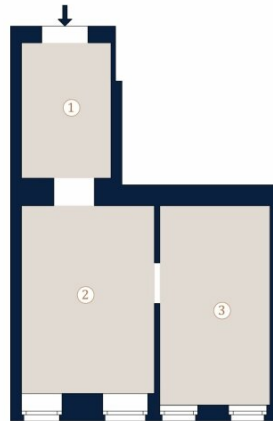
Top 4 • EG

Nutzfläche: 43,87 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht 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. Stichtische 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 4 im Erdgeschoß

Dieses charmante Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von rund 43 m<sup>2</sup> bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ihre eigenen Ideen und Konzepte verwirklichen möchten. Die südseitige Ausrichtung zur Meiselstraße sorgt für eine besonders helle Atmosphäre und schafft in den großzügig geschnittenen Räumen ein angenehmes Arbeits- bzw. Kundenumfeld mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch großes Entwicklungspotenzial. Aktuell ist ein Warmwasserboiler vorhanden, eine Heizung ist nicht installiert. Sanitäre Einrichtungen sind derzeit nicht separat ausgeführt, wodurch künftige Eigentümer oder Nutzer die Möglichkeit haben, die Raumaufteilung und Ausstattung individuell und zeitgemäß zu gestalten.

Dank der klaren Struktur, des hohen Tageslichteinfalls und der gut nutzbaren Fläche bildet dieses Geschäftslokal eine ausgezeichnete Basis für ein maßgeschneidertes Nutzungskonzept – sei es Büro, Atelier, Praxis oder Verkaufsfläche.

Das Titelbild vermittelt einen Eindruck vom aktuellen Zustand des Objekts und zeigt zugleich eine mögliche Darstellung nach einer umfassenden Sanierung.

Originalbilder des Geschäftslokals stellen wir Ihnen selbstverständlich gerne auf Anfrage zur Verfügung.

## **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