

# Die Symbiose: Familientraum im Neubau mit südseitigem Balkon



**Objektnummer: 22107**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiselstraße 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	112,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	804.450,00 €
Provisionsangabe:	

28.960,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





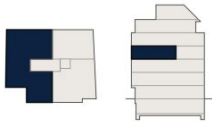
Meiselstraße 79  
1140 Wien

TOP 11 . 3.OG

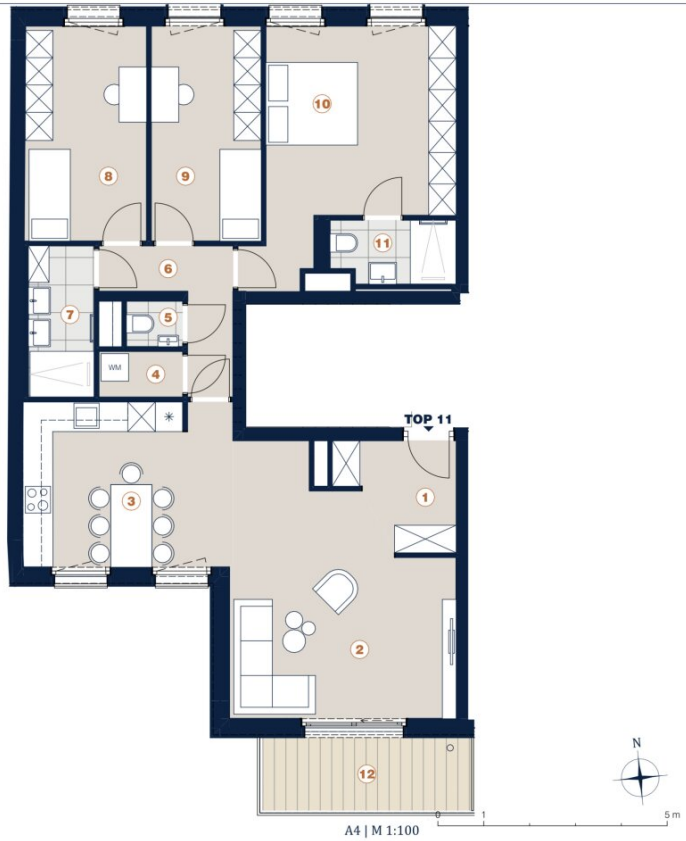
Wohnfläche 105,36 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	5,20 m <sup>2</sup>
2	Wohnzimmer	23,83 m <sup>2</sup>
3	Küche	16,53 m <sup>2</sup>
4	Abstellraum	1,83 m <sup>2</sup>
5	WC	1,23 m <sup>2</sup>
6	Gang	5,23
7	Bad	4,74
8	Zimmer	12,49
9	Zimmer	11,26
10	Schlafzimmer	19,36
11	Bad	3,66
12	Balkon	7,26

### Übersicht



Rei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100

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. Planstand: März 2026

## Objektbeschreibung

Die Symbiose verkörpert urbanes Wohnen in seiner schönsten Form. Im Herzen von Hütteldorf verbindet dieses außergewöhnliche Wohnprojekt elegante Architektur auf einzigartige Weise mit dem modernen Lifestyle der Stadt. Die Symbiose, die perfekte Verbindung aus pulsierender Stadtkultur und erholsamer Rückzugsmöglichkeit. Hier wird Wohnen zur wahren Lebensqualität.

- 19 exklusive Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen ab ca. 33m<sup>2</sup> bis ca. 150m<sup>2</sup>
- Mögliche Wohnungszusammenlegungen
- Hofseitige Gärten, Terrassen und Balkone
- In den Neubau harmonisch integrierte, revitalisierte Gründerzeitfassade
- Umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Innovative Fußbodenkühlung
- Komfortable Fußbodenheizung
- Außenbeschattungen
- Hochwertige Eichenböden
- Exklusiv ausgestattete Bäder mit Feinsteinzeug
- Großzügige Allgemeinflächen und Kinderspielplatz

- Videogegensprechanlage

Baubeginn Q4/2025.

## **Lage**

- Ruhelage aufgrund der im Ausbau befindlichen Fahrradstraße
- Klimafitte Zone durch Verkehrsberuhigung, Fußgängerzone und Baumpflanzung (Mikrofreiräume mit Sitzbänken, Tischen, Trinkbrunnen)
- Schnelle Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel - U3 Hütteldorfer Straße/ Schnellbahnstation Breitensee / Straßenbahnlinie 49
- Geschäfte des täglichen Bedarfs auf der nahegelegenen Hütteldorfer Straße
- Reichhaltiges Angebot an Cafés, Bars und Restaurants
- Privatschulen wie das Josefinum und w@lz fußläufig erreichbar
- Großes Angebot an Sport- und Freizeitanlagen, sowie Parks (Schlosspark Schönbrunn, Matznerpark, Auer-Welsbach-Park)

Die Umgestaltung von Hütteldorfer Straße und Meiselstraße sind ein wichtiger Beitrag zur Verkehrsberuhigung und Begrünung des Grätzls mit einer gewaltigen Steigerung der Wohn- und Lebensqualität!

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 11**

Diese moderne 4-Zimmer Neubauwohnung verfügt über ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem hofseitigen, südseitigen Balkon und liegt im 3.Liftstock. Sie besticht durch ihren durchdachten, perfekt geplanten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Schranknische
- Wohnküche
- Gästetoilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer mit Bad en Suite

Der Kaufpreis für **Eigennutzer beträgt EUR 865.000,--**

## **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.

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 <25m  
Apotheke <75m  
Klinik <1.025m  
Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <150m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <1.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <925m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <425m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <325m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap