# Wunderschöne Dachgeschoßwohnung mit Balkonfläche in revitalisierter Altbauliegenschaft




**Objektnummer: 22169**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Meißnergasse 2 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 68,54 m² |
| **Nutzfläche:** | 83,78 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 29,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,58 |
| **Kaufpreis:** | 485.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 80,62 € |
| **USt.:** | 10,07 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

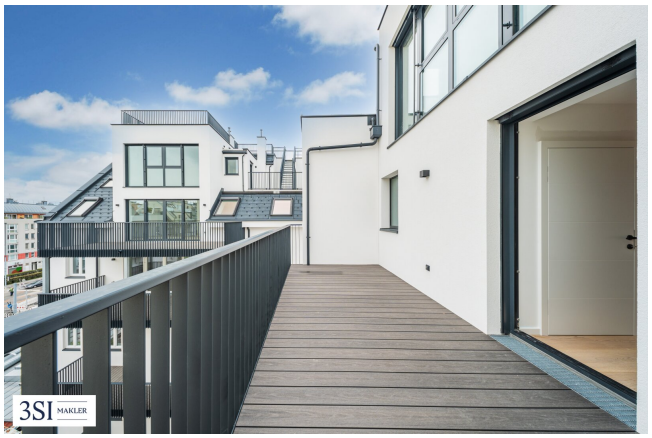
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI
MAKLER

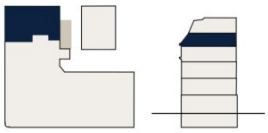
3SI IMMO GROUP

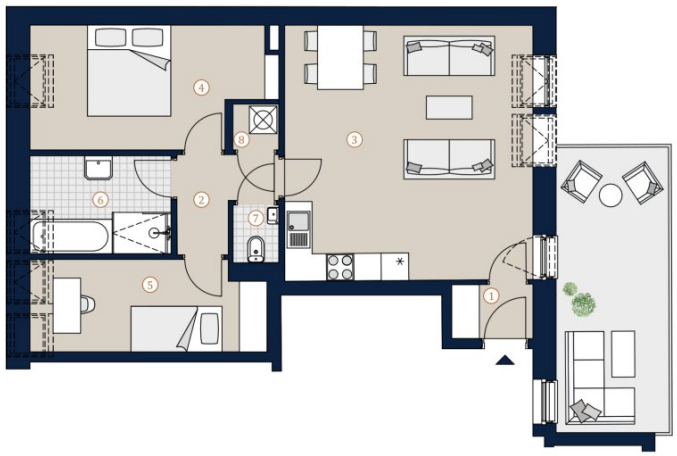
## Meißnergasse 2
1220 Wien

Top 34 · 1. Dachgeschoß

| | | |
|---|---|---|
| **Wohnfläche** | | **68,54 m²** |
| **Balkon** | | **15,24 m²** |
| 1 | Vorraum | 2,09 m² |
| 2 | Gang | 3,56 m² |
| 3 | Wohnküche | 30,11 m² |
| 4 | Zimmer 1 | 13,53 m² |
| 5 | Zimmer 2 | 10,22 m² |
| 6 | Bad | 6,77 m² |
| 7 | WC | 1,26 m² |
| 8 | Abstellraum | 1,00 m² |

Übersicht








A4 | M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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: August 2022

# Objektbeschreibung

## Tradition und Moderne

- 29 Eigentumswohnungen
- 22 Wohnungen im Regelgeschoß
- 3 Maisonettwohnungen mit weitläufigen Dachterrassen
- 3 Dachgeschoßwohnungen mit Terrassen auf einer Ebene
- 1 Hofhaus mit Eigengarten
- 1 bis 4 Zimmer ab ca. 30 m² bis 129 m²
- Hofseitige Freiflächen
- Hochwertige Ausstattung
- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Technik und Wärmedämmung
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Photovoltaikanlage zur Betreibung der Allgemeinteile

## Form und Farbe

Um höchste Qualität zu gewährleisten, wurden nur die edelsten Materialien und Markenhersteller ausgewählt. Angefangen vom Parkett bis hin zu den Armaturen und Fliesen

bieten alle Wohnungen nicht nur eine hochwertige Grundausstattung, sondern auch eine Technik, die das exklusive Angebot abrundet.

- Raumhöhen mit bis zu 3 Metern
- Edles Eichenholzparkett
- Smart-Home-Steuerung mit Apple iPad für Klimaanlage und Fußbodenheizung in den Dachgeschoßen
- Energiesparende Fenster zumindest mit 2-fach-Verglasung
- Außenbeschattung im Dachgeschoß (teils mit Solarkollektoren)
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung für besonders geringen Energieverbrauch
- Markensanitärprodukte
- Energiewert im Regelgeschoß 92 kWh/m²a
- Energiewert im Neubau & Dachgeschoß 29 kWh/m²a

Dank der nachhaltigen Sanierung und dem Anschluss an das Fernwärmenetz konnte der Energiewert der Regelgeschoße von 180 kWh/m² auf hervorragende 92 KWH/m²A gesenkt werden. Dadurch genießen die Bewohner nicht nur den Charme eines stilvollen Altbaus, sondern profitieren auch von einer erheblichen Energieeffizienz und niedrigeren Betriebskosten.

## Wohnen und Leben

- Alte Donau - ca. 10 Minuten
- Donaupark mit zahlreichen Möglichkeiten  für Sport- und Freizeitaktivitäten - ca. 20

Minuten

- Blumengärten Hirschstetten - ca. 20 Minuten
- Donauzentrum - ca. 5 Minuten
- U1-Stephansplatz - ca. 20 Minuten
- Veterinärmedizinische Universität - ca. 15 Minuten

Genießen Sie alle Vorzüge einer überaus lebendigen Infrastruktur mit Restaurants, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Drogerien und Märkten. Dazu noch das Donau Zentrum mit seinem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Und wem das noch nicht genügt, der hat mit der idealen öffentlichen Verkehrsanbindung alle Möglichkeiten.

## 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!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

## Top 34

Diese traumhafte Dachgeschoßwohnung begeistert mit einer Wohnfläche von knapp 68 m² und einer Balkonfläche von ca. 15 m² und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Toilette
- Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Abstellraum
- Balkon

Das Hofgebäude, das 3.Obergeschoß als auch das Dachgeschoß zählen in diesem Projekt als rechtlicher Neubau. Daher würde bei einer Vermietung die freie Mietzinsvereinbarung zur Anwendung kommen.

Bei den Innenraumfotos handelt es sich um eine Musterwohnung zur Veranschaulichung, von einem bereits fertiggestellten Objekt in diesem Projekt.

## 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 Drachsler Linzer (1060 Wien, Mariahilfer Straße 103).

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 <250m
Apotheke <525m
Klinik <2.225m
Krankenhaus <3.350m

**Kinder & Schulen**
Schule <50m
Kindergarten <225m
Universität <1.125m
Höhere Schule <525m

**Nahversorgung**
Supermarkt <150m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <425m

**Sonstige**
Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <575m
Polizei <350m

**Verkehr**
Bus <75m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap