

## Historische Substanz trifft modernes Wohnen



**Objektnummer: 98147**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,29 €
<b>USt.:</b>	17,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



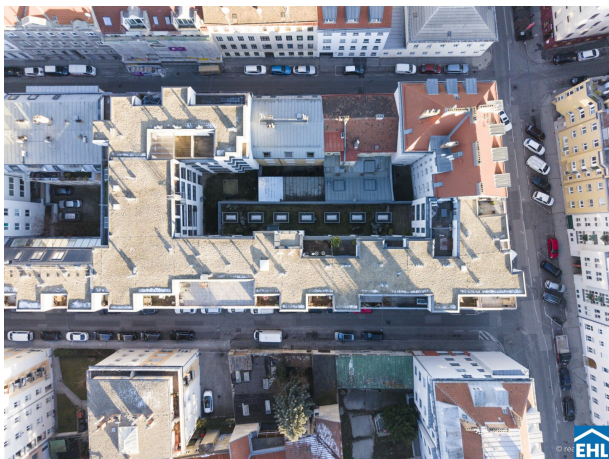
### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43 1 5127690 410

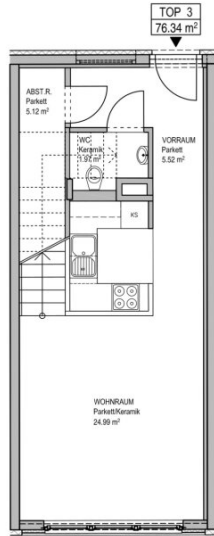




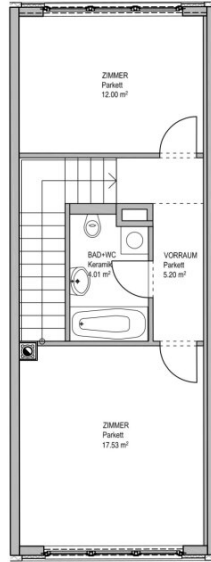




**INNENHOF**



**1. OBERGESCHOSS**



**2. OBERGESCHOSS**

**BONYGASSE**

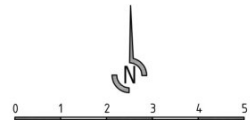
**TOP 3  
BONYGASSE**

**1. und 2. Obergeschoss  
76.34 m²**

*FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH  
PLANÄNDERUNGEN.*



**LAGEPLAN 1. OBERGESCHOSS**



PLANSTAND 13.09.2010

**20 WIEN, BONYGASSE 2**



## Objektbeschreibung

### Wohnen im preisgekrönten Revitalisierungsprojekt

In der Bonygasse 2–8 im 12. Wiener Gemeindebezirk entstand durch die behutsame Revitalisierung einer ehemaligen Metallwarenfabrik ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftsensemble mit unverwechselbarem Charakter. Das historische Bestandsgebäude wurde in den Jahren 2011–2012 umfassend totalsaniert und teilweise durch Neubauten ergänzt.

Das Projekt verbindet industrielle Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort und moderner Architektur. Für die qualitätsvolle Umsetzung wurde die Anlage 2012 mit dem Wiener Stadterneuerungspreis ausgezeichnet. Es entstanden 62 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit durchdachten Grundrissen sowie ergänzende Geschäftsflächen. Der Erstbezug erfolgte nach vollständiger Renovierung und Modernisierung.

Die Kombination aus Geschichte, architektonischer Qualität und moderner Technik macht das Projekt zu einer besonderen Adresse im aufstrebenden Meidlinger Umfeld.

### Die Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen durch hochwertige Materialien, klare Linien und ein modernes Wohngefühl. Großzügige Fensterflächen und teilweise überdurchschnittliche Raumhöhen – typisch für ehemalige Fabriksgebäude – sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Ambiente.

- Beheizung über Fernwärme
- Holz-/Alufenster mit sehr guten Wärmedämmwerten
- Hohe Fensterflächen für helle Wohnräume
- Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Feinsteinzeug in Bädern und Nassräumen

- Einlagerungsräume für die Wohnungen
- Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsdachterrasse
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz
- Tiefgarage mit ca. 30 Stellplätzen

Die Ausstattung verbindet langlebige Qualität mit zeitloser Ästhetik und unterstützt ein komfortables, urbanes Wohnen.

## **Die Lage**

Die Liegenschaft befindet sich in einem dynamischen Wiener Stadtteil mit gewachsener Infrastruktur und guter Anbindung. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, revitalisierten Gewerbeobjekten und modernen Neubauten.

Die Lage bietet eine gelungene Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Nahversorger, Cafés, Dienstleister und lokale Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

- Bahnhof Wien Meidling in gut erreichbarer Nähe (S-Bahn, Regional- & Fernzüge)
- U6 (Niederhofstraße / Bahnhof Meidling) mit schneller Nord-Süd-Verbindung
- Mehrere Buslinien im direkten Umfeld
- Straßenbahnanschlüsse in Bezirksnähe
- Badner Bahn im erweiterten Einzugsgebiet

- Gute Anbindung an Gürtel und Hauptverkehrsachsen
- Rasche Erreichbarkeit der Süd- und Westausfahrt

Beziehbar ab sofort.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.