Die Symbiose: Ihre Traum-Gartenwohnung - 2 Zimmer-Erstbezug in ruhiger Lage des 14. Bezirks

Objektnummer: 22909

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:	44,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,39 m²
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	343.170,00 €

Provisionsangabe:

12.354,12 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

DIE Symbiose

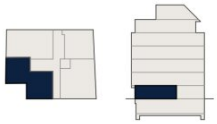
Meiselstraße 79
1140 Wien

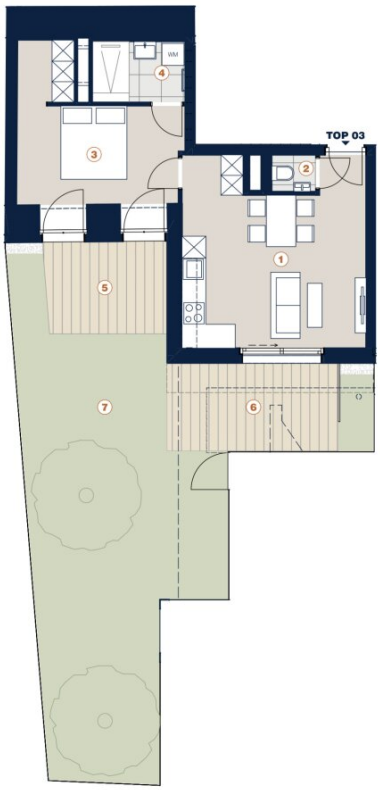
TOP 03 . EG

Wohnfläche **44,32 m²**

1	Wohnküche	24,12 m²
2	WC	1,20 m²
3	Schlafzimmer	14,78 m²
4	Bad	4,22 m²
5	Terrasse	8,31 m²
6	Terrasse	11,17 m²
7	Garten	55,39 m²

Übersicht





N

A4 | M 1:125 0 5 m

3SI MAKLER IMMO GROUP

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: September 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. 33m² bis ca. 150m²
- Mögliche Wohnungszusammenlegungen
- Hofseitige Gärten, Terrassen und Balkone
- In den Neubau harmonisch integrierte, revitalisierte Gründerzeitfassade
- DGNB Zertifikat Gold für nachhaltige Wohngebäude
- 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 3

Moderne 2 Zimmer Gartenwohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche zzgl. Terrassen und Garten mit hofseitiger Ausrichtung. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Wohnküche
- Gästetoilette
- Schlafzimmer mit Schrankraum und Badezimmer

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.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt € 369.000,00.**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt € 343.170,00.**

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 <25m
Apotheke <75m
Klinik <300m
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