Die Symbiose: Grünblick - hofseitig gelegene 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 23052

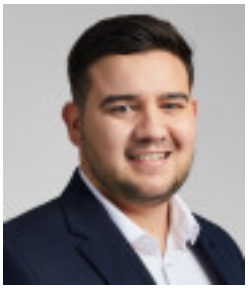
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiselstraße 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,39 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	362.700,00 €
Provisionsangabe:	

13.057,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


3SI MAKLER


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


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT
FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL

ÖGNI

DGNB

DIE Symbiose

DGNB VORZERTIFIKAT IN GOLD FÜR NACHHALTIGE WOHNGEBÄUDE

Projektbewertung

Gesamterfüllungsgrad:	73,2%
Ökologische Qual.:	82,1%
Ökonomische Qual.:	66,3%
Sozial- Funktionale Qual.:	74,1%
Technische Qual.:	65,6%
Prozess Qual.:	80,4%
Standort Qual.:	64,4%

Die erreichte Bewertung beruht teilweise auf Absichtserklärungen des Bauherren und ist im Endzertifikat durch belastbare Nachweise zu belegen.

ÖGNI Auditor

3SI MAKLER

bH)

Antragsteller
TA Meiselstraße 79 Immobilien GmbH & Co KG

Standort
Meiselstraße 79 A-1140 Wien

Bauherr
TA Meiselstraße 79 Immobilien GmbH & Co KG

Architekt
DI Georg Hofbauer HABU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.

Aussteller
Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

Mayerhofgasse 1 / Top 22 1040 Wien

Ausgestellt am
31.08.2026

Gültigkeit Vorzertifikat: 3 Jahre nach Ausstellung

Mag. Peter Engert
Geschäftsführer der ÖGNI

TÄTSZERTIFIKAT

WWW.OGNI.AT

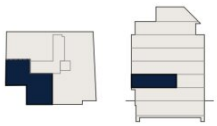
DIE Symbiose

Meiselstraße 79
1140 Wien

TOP 04 . 1.OG

Wohnfläche		**48,39 m²**
1	Wohnküche	27,41 m²
2	WC	1,20 m²
3	Schlafzimmer	15,35 m²
4	Bad	4,43 m²
5	Balkon	7,25 m²

Übersicht





N

0 1 5 m

A4 | M 1:100

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
- Umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Innovative Fußbodenkühlung
- Komfortable Fußbodenheizung
- Außenbeschattungen
- Hochwertige Eichenböden
- Exklusiv ausgestattete Bäder mit Feinsteinzeug
- Großzügige Allgemeinflächen und Kinderspielplatz

- Videogegensprechanlage

Baubeginn Q4/2025.

Nachhaltigkeit mit Gold ausgezeichnet

Das Wohnprojekt in der Meiselstraße 79 wurde von der ÖGNI mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet. Dieses unterstreicht den hohen Anspruch an nachhaltige Planung, Wirtschaftlichkeit und Wohnqualität – für ein Zuhause mit Zukunft.

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 4

Diese moderne 2 Zimmerwohnung verfügt über ca. 48 m² Wohnfläche zuzüglich eines knapp 7 m² großen Balkons. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zum südseitigen Balkon
- Gästetoilette
- Schlafzimmer mit Schrankraum und Badezimmer en Suite

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um Visualisierungen bzw. KI-generierte Darstellungen. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung, Gestaltung und Bepflanzung abweichen.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt € 379.000,00.**

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt € 362.700,00.**

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