

## Die Symbiose - Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit Terrassen und Grünblick in verkehrsberuhigter Lage



**Objektnummer: 20312**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiselstraße 79
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,44 m²
Nutzfläche:	110,85 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	807.310,68 €
Provisionsangabe:	

29.063,18 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7









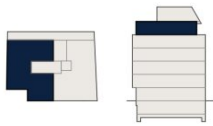
Meiselstraße 79  
1140 Wien

TOP 19-V1 . 1.DG

Wohnfläche 86,44 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	43,95 m <sup>2</sup>
2	VR	2,70 m <sup>2</sup>
3	WC	1,23 m <sup>2</sup>
4	Bad	4,25 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	0,97 m <sup>2</sup>
6	Gang	2,63 m <sup>2</sup>
7	Schlafzimmer	14,33 m <sup>2</sup>
8	Bad	2,44 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	13,94 m <sup>2</sup>
10	Terrasse	13,51 m <sup>2</sup>
11	Balkon/Terrasse	10,90 m <sup>2</sup>

## Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

1. \_\_\_\_\_



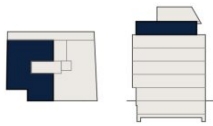
Meiselstraße 79  
1140 Wien

TOP 19-V2 . 1.DG

Wohnfläche 85,31 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	36,21 m <sup>2</sup>
2	WC	1,20 m <sup>2</sup>
3	Gang	7,01 m <sup>2</sup>
4	Bad	7,60 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	1,43 m <sup>2</sup>
6	Schlafzimmer	11,65 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	10,14 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	10,07 m <sup>2</sup>
9	Terrasse	13,51 m <sup>2</sup>
10	Balkon/Terrasse	10,90 m <sup>2</sup>

## Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



## 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.

- 21 exklusive Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen ab ca. 30m<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 Gemeinflächen und Kinderspielplatz
- Videogegegensprechanlage

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!

## Top 19

Diese moderne und hochwertige 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung verfügt über ca. 86 m² Wohnfläche zzgl. einer straßen- und einer hofseitigen Terrasse. Sie besticht durch ihren durchdachten, Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- 2 Toiletten
- geräumige Wohnküche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Dusche und Wanne

Aktuell gibt es bei dieser Einheit bis zum Baustart 2 Grundrissvarianten in welcher die Wohneinheit auch ausgeführt werden kann.

Der Kaufpreis für **Eigennutzer beträgt EUR 868.076,--**

## **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 <175m  
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