

**Die Symbiose: Nachhaltig und attraktiv - hofseitig  
gelegene 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 20291**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Meiselstraße 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	362.736,27 €
Provisionsangabe:	

13.058,51 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T  
H  
F  
  
Ge  
Ve



3SI MAKLER



# 3SI IMMO GROUP

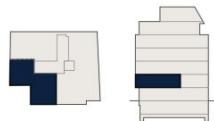
Meiselstraße 79  
1140 Wien

TOP 04 . 1.OG

Wohnfläche 49,81 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	28,25 m <sup>2</sup>
2	WC	1,20 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	15,80 m <sup>2</sup>
4	Bad	4,56 m <sup>2</sup>
5	Balkon	7,25 m <sup>2</sup>

## Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

1. ——————



A4 | M 1:100 0 5 m



Die in der Plandarstellung dargestellte Möbelung 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: Februar 2025

# 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 Allgemeinflächen und Kinderspielplatz
- Videogegensprechanlage

Voraussichtlicher Baubeginn Q3/2025.

## 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 / Straßenbahlinie 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 4

Diese moderne 2 Zimmerwohnung verfügt über ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich eines knapp 7 m<sup>2</sup> 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

Der Kaufpreis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 390.039,--**.

## 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 <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