

## Die Symbiose: Nachhaltig und modern - 2-Zimmer Neubauwohnung in verkehrsberuhigter Lage



**Objektnummer: 20297**

**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:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 45,22 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 45,22 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62                          |
| Kaufpreis:                    | 317.512,23 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

11.430,44 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

**3SI** IMMO  
GROUP

**SOMMERAKTION!**  
GRATIS KÜCHE BEIM  
KAUF AUSGEWÄHLTER  
3SI WOHNUNGEN!

# Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!\*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.

**3SI** MAKLER | [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)





3SI MAKLER

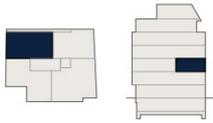
Meiselstraße 79  
1140 Wien

TOP 10 . 2.OG

Wohnfläche 45,22 m<sup>2</sup>

|   |              |                      |
|---|--------------|----------------------|
| 1 | Vorraum      | 4,71 m <sup>2</sup>  |
| 2 | WC           | 1,55 m <sup>2</sup>  |
| 3 | Wohnküche    | 23,18 m <sup>2</sup> |
| 4 | Bad          | 3,62 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Schlafzimmer | 12,16 m <sup>2</sup> |

## Übersicht



Rei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100 0 5 m

# Objektbeschreibung

**Beim Kauf dieser ausgewählten 3SI-Wohnung erhalten Sie eine hochwertige Küche – geschenkt!**

**\*Bedingungen und Informationen:** [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)

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. 40m<sup>2</sup> bis ca. 120m<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 Q2/2025.

## 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 10

Diese moderne 2-Zimmer Neubauwohnung verfügt über ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im 2.Liftstock. Sie besticht durch ihren durchdachten, perfekt geplanten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Wohnküche
- Gästetoilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer mit Bad en Suite

Der Kaufpreis für **Eigennutzer beträgt EUR 341.411**

## 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 Rechtsanwältinnen, 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