# Die Symbiose - 2 Zimmer Wohnung in beliebter Wohnlage

**Objektnummer: 20292**

**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:** | 41,39 m² |
| **Nutzfläche:** | 41,39 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 17,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,62 |
| **Kaufpreis:** | 300.077,50 € |
| **Provisionsangabe:** | |

10.802,79 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER
DANESHGAR ARCHITECTS
Vienna- Austria

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER
DANESHGAR ARCHITECTS
Vienna- Austria

3SI IMMO GROUP

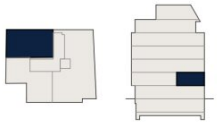
Meiselstraße 79
1140 Wien

## TOP 05 . 1.OG

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | **41,39 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Vorraum | 1,86 m² |
| 2 | WC | 1,30 m² |
| 3 | Abstellraum | 1,11 m² |
| 4 | Wohnküche | 23,26 m² |
| 5 | Bad | 2,92 m² |
| 6 | Schlafzimmer | 10,94 m² |

## Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

N

A4 | M 1:100 0 5 m

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: 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. 40m² bis ca. 120m²
- 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 5

Diese moderne 2 Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 41 m² Wohnfläche und liegt straßenseitig im 1.Liftstock. Sie besticht durch ihren durchdachten, perfekt geplanten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- offener Vorraum zur Wohnküche
- Wohnküche
- Gästetoilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- Schlafzimmer mit Schranknische und Bad en Suite

## 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