

DIE NEUEN "COOLIOS" AM MEISLMARKT



EINRICHTUNGSBEISPIEL WOHNZIMMER

Objektnummer: 1584

Eine Immobilie von **WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	121,31 €
USt.:	12,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4
1130 Wien





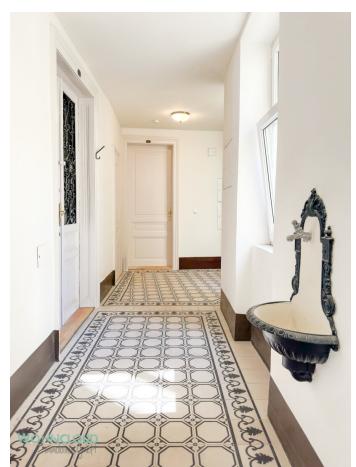
WOHN CLOUD
Immobilien GmbH



WOHN CLOUD



WOHN CLOUD

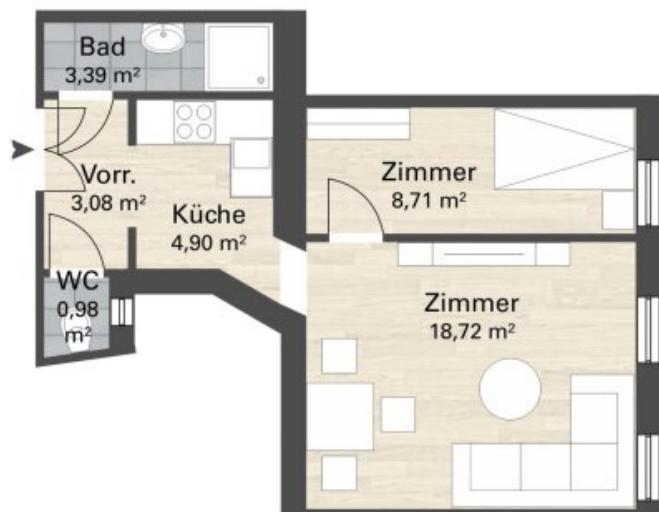




EIGENTUMSWOHNUNG

HÜTTELDORFERSTRASSE 109, 1150 WIEN

Schmuckstücke
WOHN CLOUD
Immobilien



1. OBERGESCHOSS

TOP 15

WNF 39,78 m²

1. OBERGESCHOSS

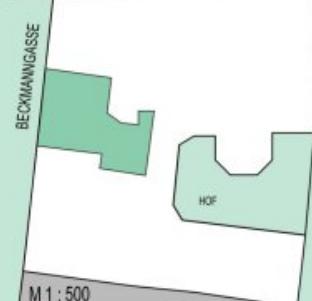
VORRAUM	3,08 m ²
KÜCHE	4,90 m ²
BAD	3,39 m ²
WC	0,98 m ²
ZIMMER	18,72 m ²
ZIMMER	8,71 m ²

WOHN CLOUD
Immobilien GmbH

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEIGNET.

LAGEPLAN

HÜTTELDORFER STRASSE



Objektbeschreibung

WOHN CLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

PROJEKTBESCHREIBUNG DIE NEUEN "COOLIOS" AM MEISLMARKT

Urbanes Wohnen mit Altbaucharme – frisch saniert im 15. Bezirk.

Wir präsentieren: unsere neuen **COOLIOS** – ein feines Ensemble liebevoll sanieter und stilvoll renovierter Wohnungen, gelegen in einem prachtvollen Jahrhundertwendehaus nahe des **Meiselmanagements**. Zwischen **38 m²** und **ca. 90 m²**, teils mit **Terrassen ausgestattet**, verteilt vom 1. Stock bis ins **ausgebaute Dachgeschoss mit Lift**.

Die Lage? Urban, lebendig, bestens angebunden – **U-Bahn, Straßenbahn** und alles für den Alltag direkt vor der Tür. Nur einen Katzensprung vom 14. Bezirk entfernt, mit der **Gloriette** stets in Sichtweite.

Das Projekt im Überblick:

- Stilvoll sanieter Altbau
- Lift vorhanden
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Zwischen 38–90 m² Wohnfläche
- Teils mit Terrasse
- Mit Einbauküchen ausgestattet
- Sofort beziehbar, liebevoll renoviert oder stilvoll saniert

DIE "COOLIOS"

„First come - First serve - erste Reihe“ - Top 15 , Top 17

„Roaring Twenties“ – Top 25, Top 26

„Springende 30er“ – Top 30, Top 33, Top 35

„Wandelbare Gloriette“ – Top 40

„Versteckte Schönheit“ – Top 42 (derzeit vermietet, ca. 98 m² Wohnfläche mit großer Rooftop Terrasse und Blick auf die Gloriette)

DIE NEUEN "COOLIOS" – FIRST COME-FIRST SERVE - ERSTE REIHE - Top 15 , Top 17

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Manchmal sind es die Kleinen, die ganz groß rauskommen – und wir fangen von vorne an.

Die **erste Reihe**, mit den Tops **15** und **17**, ist für diejenigen, die es eilig haben – und für alle, die ganz schnell in ihr neues Zuhause zurückkehren wollen. Ganz ehrlich: Es ist ja auch schön hier, und ein Comeback kann man doch immer feiern.

In diesem Fall sind es zwei Wohnungen – **Top 15** und **Top 17**.

Unser Motto: **Gute Lage. Gute Infrastruktur. Gute Qualität. Gute Wohnungsgröße. Gut geschnitten. Gut gedacht – und gut gemacht.**

Top 15 beweist mit **39,78 m² Wohnfläche**, dass Größe nicht alles ist. Entscheidend ist, wie man sie optimal nutzt. Ein schönes Schlafzimmer, ein heller Wohnbereich und der weite Blick nach Westen: Nicht weit ist es in den Süden – dorthin, wo das schöne Schloss mit der **Gloriette** steht. Nehmen Sie sich die Zeit und richten Sie sich in aller Ruhe ein. Hauptsache: **Sie fühlen sich wohl!**

Und das Beste? Diese Wohnung liebt es, ein wenig zu glänzen – mit klassisch hohen Altbauräumen, stilvollen Türen und feiner Altbau-Atmosphäre. Ein leises, charmantes Protzen, das Sie sofort willkommen heißt.

DIE AUFTEILUNG TOP 15

Bitte nach Ihnen..., durch die schöne Eingangstür. Schon oben am Türstock prangt stolz „Top 15“. Der Vorraum – raffiniert geschnitten – empfängt Sie mit Übersicht. Gleich links geht's ins Duschbad, davor rechts die separate Toilette, hell und freundlich gestaltet.

Geradeaus öffnet sich der multifunktionale Küchen-Vorraum-Bereich – jeder Quadratzentimeter genutzt, alles da, was man braucht. Dahinter der Wohnbereich mit Blick in den Westen. Und der hat es in sich: Weit und offen, oder, wenn Sie nach links schauen, zur Gloriette – gefühlt zum Greifen nah.

Links vom Wohnbereich: das Schlafzimmer, ebenfalls nach Westen ausgerichtet. Ruhig, mit Platz für Bett und Kasten – mitten im lebendigen, urbanen Grätzl und doch sehr ruhig.

Ein feiner Mix aus Altbau-Charme, einem Hauch von leichtem Stolz auch einmal in der **ERSTEN REIHE** zu stehen. Natürlich auch modern, optisch charmant und praktisch durchdacht.

Extra: Fahrradraum im Keller – bequem mit dem Lift erreichbar – oder Abstellmöglichkeit im Hof.

WOHN CLOUD FAZIT

Eine Wohnung für alle, die urbanes Flair, clevere Raumaufteilung und den Zauber des Altbaus lieben. Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine lebendige, gut angebundene Lage suchen – und trotzdem einen warmen Rückzugsort ihr Eigen nennen wollen.

Ihr WOHN CLOUD Team
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap