

**Baubewilligter Rohdachboden in beliebter und  
verkehrsberuhigter Lage nahe U3-Johnstraße und  
Hütteldorfer Straße**



**Objektnummer: 21229**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiselstraße 28
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	466,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	610,56 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















3SI MAKLER

## Objektbeschreibung

Meiselstraße 28 liegt im 15., nahe der Grenze zum 15. Bezirk Rudolfshem-Fünfhaus. Die Straße ist Teil eines Stadtteils, der aktuell im Wandel ist: Verkehrskonzept, Begrünungen und Verbesserungen der öffentlichen Räume finden statt. Die Lage verbindet städtisches Umfeld (Shops, Märkte, Verkehr) mit Potenzial zu mehr Wohnqualität durch Aufwertungsmaßnahmen wie Verkehrsberuhigung und neue Radwege.

## Highlights

- Rohdachboden mit Ausbaustudie für 5 Wohneinheiten mit ca. 466 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 144 m<sup>2</sup> Freiflächen
- renovierte Fassade, Eingangsbereich und Stiegenhaus
- die Meiselstraße wird in Ausbauten zur Fahrradstraße umgestaltet, z. B. von Johnstraße bis Drechslergasse
- U3-Station Johnstraße ist in unmittelbarer Nähe - die Meiselstraße ist sehr gut angebunden
- durch die Verkehrsberuhigung und Umgestaltung entstehen Mikro-Freiräume, neue Bäume und schattige Aufenthaltsbereiche

## Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Eckzinshaus
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 505 m<sup>2</sup>

## Kennzahlen

- 5 Dachgeschosswohnungen 466,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 144,28 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 37 - 85,61 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 38 - 122,08 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 39 - 101,91 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 40 - 39,52 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 41 - 117,16 m<sup>2</sup> WFL
- Kaufpreis EUR 650.000,-

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

## 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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <125m  
Apotheke <200m  
Klinik <1.300m  
Krankenhaus <1.900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <225m  
Universität <725m  
Höhere Schule <1.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <200m

**Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <150m

Post <400m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap