

**Altbauflair auf kompaktem Raum**



**Objektnummer: 21249**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |   |
|-------------------|---|
| Adresse           | Meiselstraße 28                         |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1150 Wien                               |
| Baujahr:          | 1900                                    |
| Zustand:          | Sanierungsbedürftig                     |
| Alter:            | Altbau                                  |
| Wohnfläche:       | 30,70 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 110.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

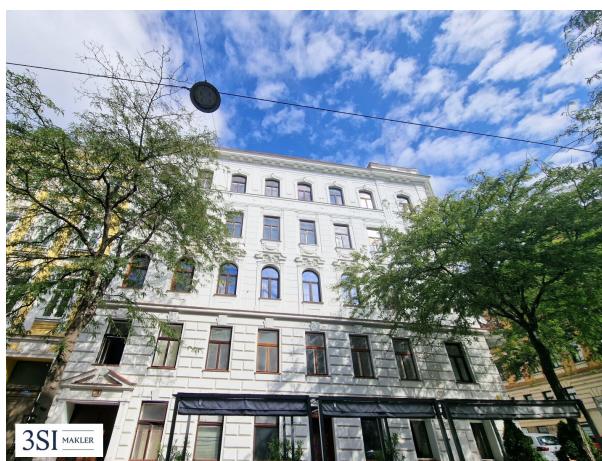
## Ihr Ansprechpartner



### Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51  
H +43 676 79 05 825  
F +43 1 607 55 80









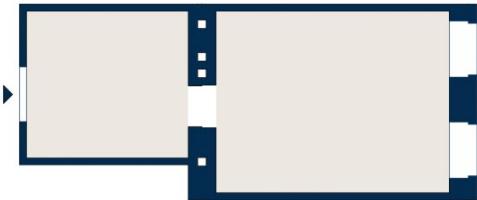
Meiselstraße 28

1150 Wien

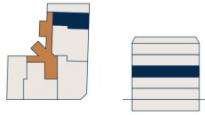
TOP 15

2 Obergeschoß

Wohnfläche 30,70 m<sup>2</sup>



Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 | M 1:100 0 5

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.

## Objektbeschreibung

In der Meiselstraße 28, im Herzen des 15. Wiener Gemeindebezirks, stehen insgesamt 29 Einheiten in einem prachtvollen Stilaltbau aus der Jahrhundertwende zum Verkauf. Das viergeschossige Gebäude mit Keller wurde mit viel Liebe zum Detail revitalisiert. Die frisch renovierte Fassade erstrahlt in neuem Glanz und vereint den unverwechselbaren Charme des klassischen Wiener Altbau mit einem gepflegten, einladenden Erscheinungsbild.

Zum Portfolio gehören ein vermietetes Geschäftslokal mit rund 165 m<sup>2</sup>, sechs vermietete sowie 22 freie Wohnungen mit Flächen zwischen ca. 20 m<sup>2</sup> und 92 m<sup>2</sup>. Damit bietet das Objekt sowohl Anlegern als auch Eigennutzern attraktive Möglichkeiten. Die freien Einheiten befinden sich in einem Zustand, der Raum für individuelle Gestaltung lässt – künftige Eigentümer können ihre Vorstellungen verwirklichen und durch gezielte Sanierung und Modernisierung ein ganz persönliches Wohnambiente schaffen.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Der Meiselmarkt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Erholung sorgen der Schönbrunner Schlosspark sowie der Auer-Welsbach-Park. Dank der U3 sowie mehrerer Straßenbahn- und Buslinien ist die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar; über die Westausfahrt besteht zudem eine optimale Anbindung an das Umland.

Ein Investment mit Charme, Potenzial und hervorragender Zukunftsperspektive.

© Bilder aus AdobeStock

Hinweis: Die hier gezeigten Zimmerfotos dienen als Beispiel dafür, wie die Räumlichkeiten nach einer Sanierung aussehen können.

Originalbilder der jeweiligen Wohnungen erhalten Sie selbstverständlich, sobald Sie uns eine Anfrage zukommen lassen.

### Top 15 im 2. Obergeschoss

Diese gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung im 2. Stock überzeugt mit einem durchdachten Grundriss auf rund 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ihrer freundlichen Ost-Ausrichtung. Durch die Morgensonnen entsteht ein angenehm helles und einladendes Wohngefühl, das die Räume besonders freundlich wirken lässt. Die Wohnung befindet sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Ein geräumiger Vorräum bietet Platz für die Küche und schafft einen praktischen Eingangsbereich mit klarer Struktur. Der Wohnschlafraum ist großzügig dimensioniert und lässt sich vielseitig einrichten – ideal für ein gemütliches Zuhause mit kompakter Größe.

Dank ihrer gelungenen Aufteilung eignet sich die Wohnung perfekt für Singles oder als Starter-Apartment in attraktiver Lage.

Das Titelbild vermittelt einen Eindruck vom aktuellen Zustand der Wohnung und zeigt zugleich, wie sie nach einer umfassenden Sanierung aussehen könnte. Originalbilder der jeweiligen Wohnungen erhalten Sie selbstverständlich, sobald Sie uns eine Anfrage zukommen lassen.

## **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 <125m  
Apotheke <200m  
Klinik <625m  
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 <125m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <200m  
Straßenbahn <200m  
Bahnhof <75m  
Autobahnanschluss <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap