

**Perfekt aufgeteilte 2-Zimmerwohnung mit Balkon in den  
Innenhof - Smart Home System und Luftwärmepumpe**



**Objektnummer: 226**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Prendinger**

RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien

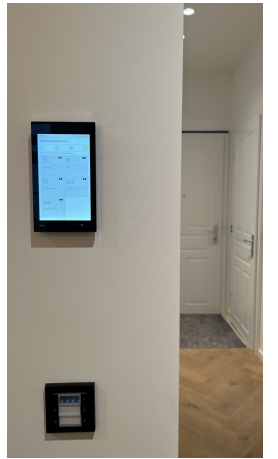
T + 43 664 522 74 2

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

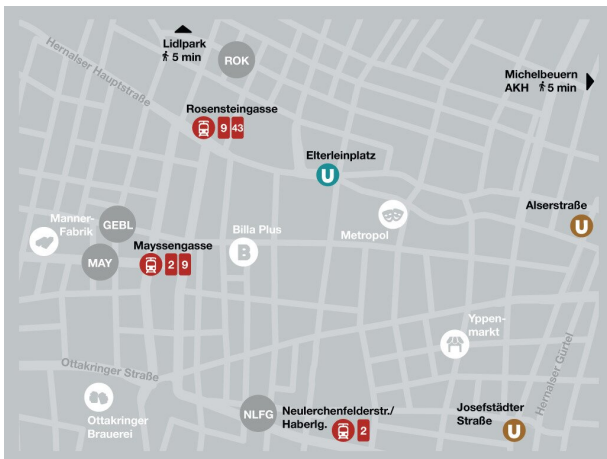


ermin zur







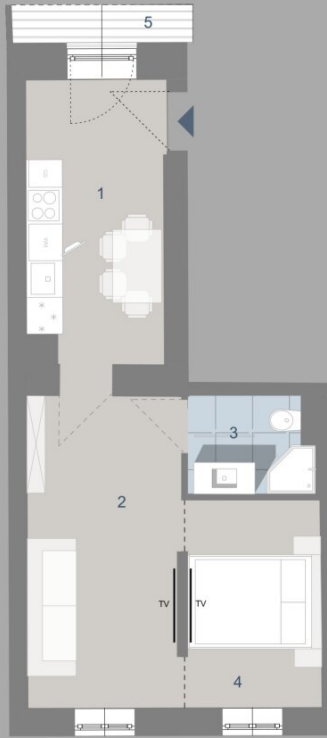


Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet. Nutzflächen lt. Ausführungsplan

# TOP 10.2

1	Vorraum m. KG	10	m <sup>2</sup>
2	Wohnzimmer	12	m <sup>2</sup>
3	Bad / WC	3	m <sup>2</sup>
4	Kabinett	7	m <sup>2</sup>
5	Loggia	1	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 33 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 1 m<sup>2</sup>



KVIERREAL



[kvierreal.at](http://kvierreal.at)

VERKAUFSPLÄNE // 2.OBERGESCHOSS

Das neue Altbau.

## Objektbeschreibung

Mitten im 17. Bezirk, in einer schönen Wohngegend, wird in der Mayssengasse 22 ein Zinshaus generalsaniert. Bis Anfang 2024 werden insgesamt 21 Wohneinheiten entstehen. 7 Wohnungen bieten Freiflächen wie Gärten, Balkone und Terrassen. Im Erdgeschoss, 1.OG und 2.OG werden 14 Altbauwohnungen, zum Teil mit Freiflächen, realisiert, im 1.DG und 2.DG entstehen 7 Neubauwohnungen, auch gut geeignet für Anleger. Alle Neubauwohnungen verfügen über eine Klimaanlage. Im Keller befindet sich der allgemeine Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, sowie die privaten Kellerabteile für die Wohnungen.

Im gesamten Objekt werden die Steigleitungen komplett erneuert, die Allgemeinflächen und der Keller saniert und ein Personenaufzug installiert. Jede Wohnung ist mit einem Smart Home System, modernen Sanitäreinrichtungen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die DG-Wohnungen verfügen über Klimaanlage.

Da wir aktuell insgesamt drei Projekte im 17. Bezirk vermarkten, lohnt es sich einen Blick auf die Homepage [www.hernals-immobilien.at](http://www.hernals-immobilien.at) zu werfen. Hier finden Sie alle relevanten Informationen.

### Top 5:

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine 2-Zimmer Wohnung, inkl. Balkon in den Innenhof, mit einer separaten Küche und einem gemütlichen Wohnzimmer. Das Schlafzimmer ist vom Wohnbereich aus begehbar. Die Wohnung kann auch als Praxis oder für Kurzzeitvermietungen genutzt werden. Dies ist im Wohnungseigentumsvertrag schriftlich geregelt. Es besteht auch die Möglichkeit, diese Wohnungen mit der Nachbarwohnung zusammenzulegen.

### In diesem Projekt stehen weitere Wohnungen zum Verkauf:

Top	Stock	WNFL m <sup>2</sup>	Zimmer	Freifläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	EG	51	3		€ 290.000
2	EG	51	2		€ 290.000
3	EG	36	2		€ 210.000
4	EG	44	3	23	€ 260.000
5	1	34	2	1	€ 195.000
7	1	53	2		€ 305.000
11	2	42	2		€ 255.000
12	2	53	2		€ 305.000
19	DG	121	4	26	€ 850.000



20	DG	137	4	21	€ 950.000
21	DG	111	5	22	€ 810.000

Bei Interesse können wir Ihnen gerne vorab alle relevanten Unterlagen zu dieser Wohnungen zukommen lassen:

- Exposé
- Verkaufsplan
- Kellerplan
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Energieausweis
- GB-Auszug
- Vorlage Kaufanbot
- Vorlage Kaufvertrag
- Vorlage Wohnungseigentumsvertrag
- Nebenkostenübersicht

Das Projekt befindet sich aktuell im Bau. Gerne können wir Ihnen vorab bei einem gemeinsamen Termin das Projekt vorstellen und alle relevanten Themen besprechen. Auch eine Besichtigung ist natürlich möglich.

Alle Zahlen und Angaben entsprechen dem aktuellen Stand der Planung. Änderungen dieser Grundlagen können nicht ausgeschlossen werden. Bei den Fotos handelt es sich zum Teil um

Visualisierungen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap