

## Heller 3-Zimmer-Erstbezug mit Balkon in revitalisierter Altbauliegenschaft nahe Kagraner Platz



**Objektnummer: 19598**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meißnergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	9,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,46
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7



3SI MAKLER



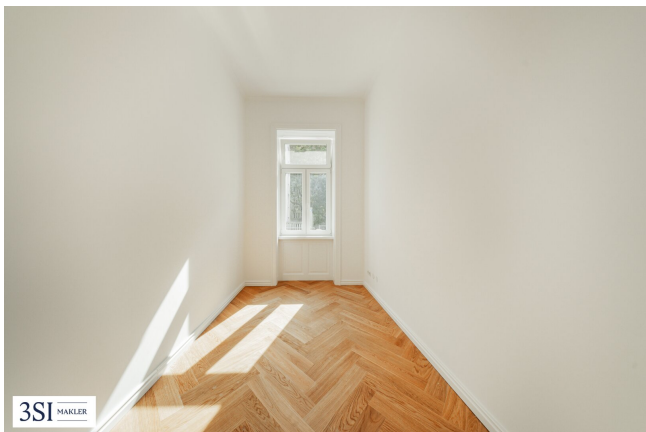








3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER







3SI MAKLER

Meißnergasse 2  
1220 Wien

Top 8 · Erdgeschoß

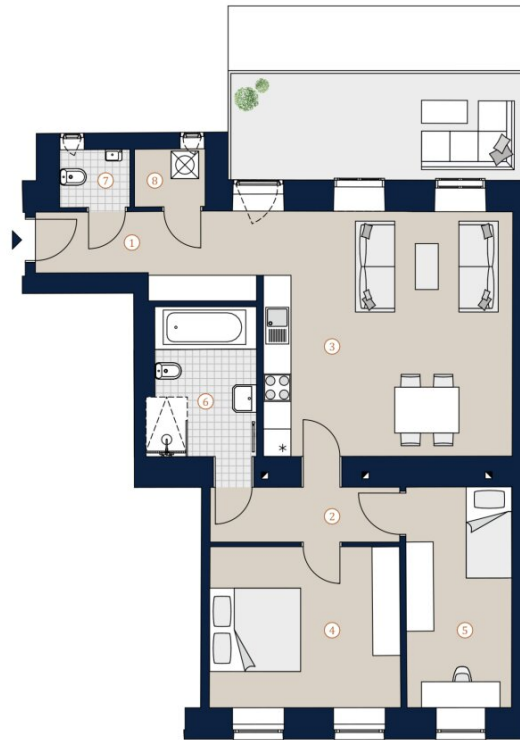
**Wohnfläche** 78,58 m<sup>2</sup>  
**Terrasse** 21,36 m<sup>2</sup>  
**Garten** 9,10 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	8,62 m <sup>2</sup>
2	Gang	4,94 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	28,08 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 1	14,58 m <sup>2</sup>
5	Zimmer 2	11,09 m <sup>2</sup>
6	Bad + WC	7,40 m <sup>2</sup>
7	WC	1,93 m <sup>2</sup>
8	Abstellraum	1,94 m <sup>2</sup>

### Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



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. Planstand: August 2022

# Objektbeschreibung

## Tradition und Moderne

Das prächtige Eckhaus in der Meißnergasse 2 verbindet die Gründerzeit mit der Gegenwart. So verbergen sich hinter der liebevoll sanierten Fassade 26 moderne 1- bis 4-Zimmerwohnungen, die hinsichtlich ihrer Größe und modernen Ausstattung keine Wünsche offen lassen. Die in den ruhigen Innenhof ausgerichteten Gärten, Balkone und Terrassen komplettieren das exklusive Angebot.

- 29 Eigentumswohnungen gesamt
- 22 Wohnungen im Regelgeschoß
- 3 Maisonettwohnungen mit weitläufigen Dachterrassen
- 3 Dachgeschoßwohnungen mit Terrassen auf einer Ebene
- 1 Hofhaus mit Eigengarten
- 1 bis 4 Zimmer ab ca. 30 m<sup>2</sup> bis 129 m<sup>2</sup>
- Hofseitige Freiflächen
- Hochwertige Ausstattung
- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Technik

## Licht und Raum

Helle, lichtdurchflutete Räume mit großen Fenstern zählen zu den ersten Eindrücken, die man beim Betreten der Wohnungen erfährt. Hier vereinen sich moderne Ausstattung mit dem Stil

und Flair der Gründerzeit. Durchdachte Grundrisse mit großzügiger Aufteilung sowie ausgesuchte Materialien und Details warten darauf, entdeckt zu werden. Charakteristisch für alle Altbauwohnungen in den Regelgeschoßen sind Raumhöhen mit bis zu 3 Metern, elegante Stilaltbautüren, große Fenster mit Vertäfelungen, hochwertiges Parkett aus Eichenholz und modern ausgestattete Bäder. Die weitläufigen Freiflächen und Gärten in den Innenhof bieten ein willkommenes Extra an Wohnkomfort. Jede Eigentumswohnung in der Meißnergasse 2 besitzt dabei ihren ganz eigenen Charme und überzeugt mit einer intelligenten Raumaufteilung.

## **Form und Farbe**

Um höchste Qualität zu gewährleisten, wurden nur die edelsten Materialien und Markenhersteller ausgewählt. Angefangen vom Parkett bis hin zu den Armaturen und Fliesen bieten alle Wohnungen nicht nur eine hochwertige Grundausstattung, sondern auch eine Technik, die das exklusive Angebot abrundet.

- Raumhöhen mit bis zu 3 Metern
- Edles Eichenholzparkett
- Smart-Home-Steuerung mit Apple iPad, Klimaanlage und Fußbodenheizung in den Dachgeschoßen
- Energiesparende Fenster mit 2-fach-Verglasung
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung für besonders geringen Energieverbrauch
- Markensanitärprodukte

## **Hier und Jetzt**

Alle Dachgeschoßwohnungen verfügen über eine Vielzahl von exklusiven Ausstattungsmerkmalen, darunter auch große Fensterfronten,

Klimaanlage, Niedertemperatur-Fußbodenheizung und Smart-Home-Steuerung. Moderne und stilvolle Wohnungen, die ein hohes Maß an Komfort bieten und ideal für alle sind, die sich eine besondere Wohnatmosphäre im Hier und Jetzt wünschen.

Ein Highlight sind natürlich die Terrassen, die den Wohnraum erweitern und dazu einladen, in der Sonne zu entspannen oder mit Freunden zu feiern. Die wunderschöne Aussicht auf die umliegende Stadt ist ein weiteres Plus, dem man sich nur schwer entziehen kann.

## **Himmel und Ferne**

Unter dem Himmel von Wien eröffnen sich von hier aus herrliche Ausblicke auf die wunderschöne Skyline der Stadt. So bestechen die Maisonettewohnungen nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung, sondern begeistern auch mit ihren Dachterrassen. Hier wird Wohnen zu einem Erlebnis der besonderen Art.

## **Hof und Haus**

Der ehemalige Pferdestall bezaubert heute als kleines, aber feines architektonisches Meisterwerk. Bietet doch das eingeschossige Gebäude mit großen Fensterfronten und Eigengarten alle Annehmlichkeiten. Ein kleines Wohnparadies inmitten von Kagran, das mit seinem idyllischen Garten zum Wohlfühlen und Entspannen einlädt.

## **Wohnen und Leben**

Wer schönes Wohnen mit einem angenehmen Leben gleichsetzt, der wird hier seine Erfüllung finden. Denn seine Nähe zur wunderschönen Alten Donau, zum herrlichen Donaupark und zu den prächtigen Blumengärten Hirschstetten ist besonders attraktiv, da sie alle zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Stadt zählen.

Der Donaupark bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten, während die Alte Donau mit ihren malerischen Uferpromenaden und erlebnisreichen Wanderwegen ein Paradies für Naturliebhaber ist. Die Blumengärten Hirschstetten verzaubern jeden Spaziergänger mit ihrer farbenfrohen Vielfalt. Erfrischende Freibäder in der Nähe runden das Angebot ab und laden zu einem Kurzurlaub vor der Haustür ein. Kurz gesagt: Hier lässt es sich angenehm wohnen und wunderbar leben.

## **Wunsch und Wirklichkeit**

Genießen Sie alle Vorzüge einer überaus lebendigen Infrastruktur mit Restaurants, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Drogerien und Märkten. Dazu noch das Donau Zentrum mit seinem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Und wem das noch nicht genügt, der hat mit der idealen öffentlichen Verkehrsanbindung alle Möglichkeiten. Ganze 20 U-Bahnminuten von der Innenstadt entfernt, wird jedes noch so spontane Vorhaben zum Vergnügen.

Im Projekt Meißnergasse 2 wird nahezu jeder Wunsch Wirklichkeit. Hier finden Sie das perfekte Zusammenspiel von Natur und urbanem Leben.

## **Top 8**

Diese traumhaft sanierte 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 79m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer ca. 15m<sup>2</sup> großen Terrasse und einem ca. 16m<sup>2</sup> großen Garten. Sie ist sowohl hof- als auch straßenseitig ausgerichtet. Sie besticht durch ihren perfekten, geräumigen Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

## **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 % 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 Drachsler Linzer (1060 Wien, Mariahilfer Straße 103).

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 <250m  
Apotheke <525m  
Klinik <2.225m  
Krankenhaus <3.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <50m  
Kindergarten <225m  
Universität <1.125m  
Höhere Schule <525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <575m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <250m



Straßenbahn <350m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap