

## **Modernes Wohnen im Altbau: Exklusiver Dachgeschossausbau mit Dachterrasse und Skyline-View!**



**Objektnummer: 19820**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meißnergasse 2
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	161,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Kaufpreis:	836.070,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

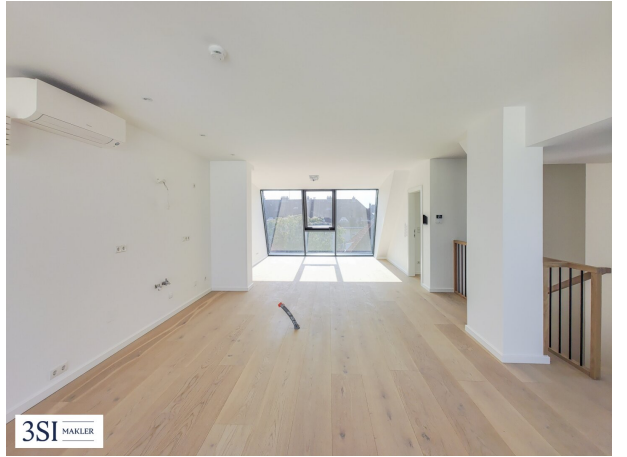




3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



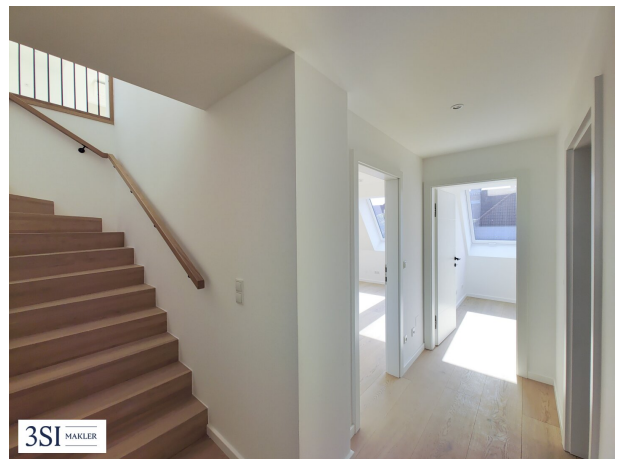
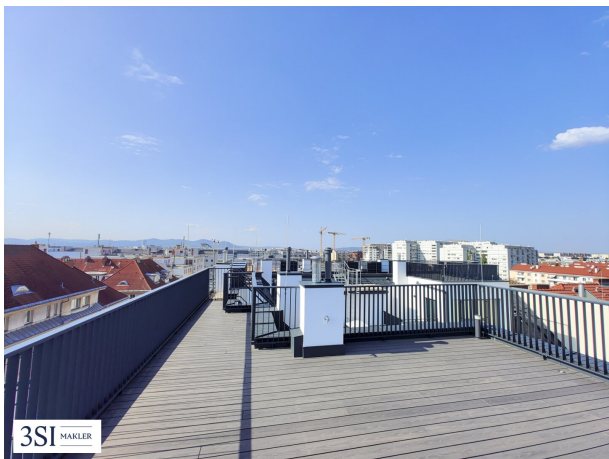
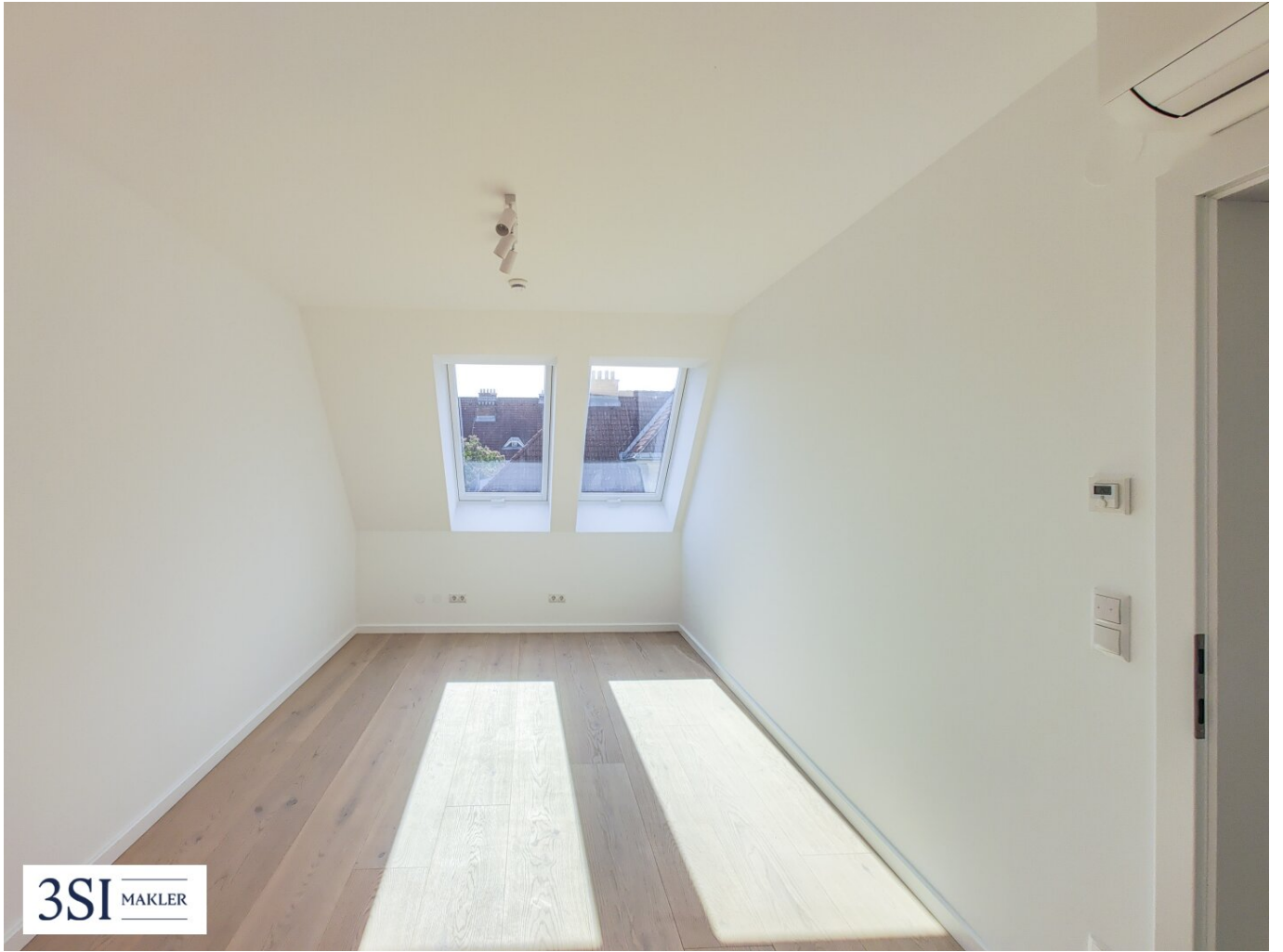
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





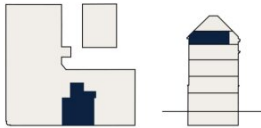
Meißnergasse 2  
1220 Wien

Top 38 · 1. Dachgeschoß

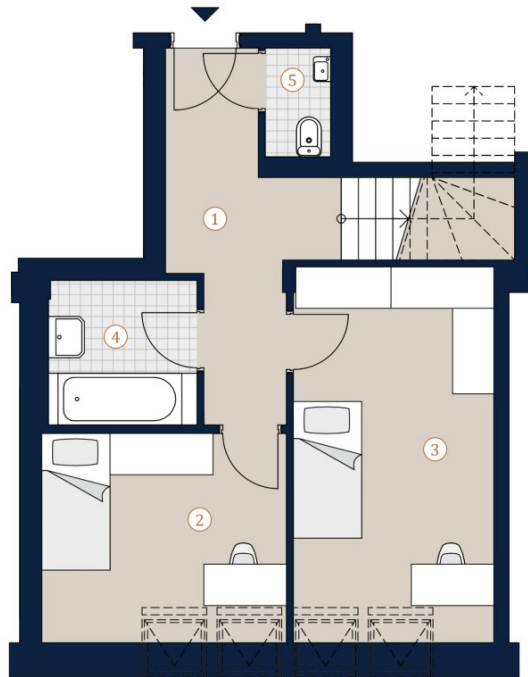
**Wohnfläche** 116,44 m<sup>2</sup>  
**Terrasse** 9,67 m<sup>2</sup>  
**Dachterrasse** 35,68 m<sup>2</sup>

1 Vorraum 8,00 m<sup>2</sup>  
2 Zimmer 1 10,82 m<sup>2</sup>  
3 Zimmer 2 15,92 m<sup>2</sup>  
4 Bad 3,63 m<sup>2</sup>  
5 WC 1,50 m<sup>2</sup>

### Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:150



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

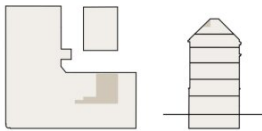


Meißnergasse 2  
1220 Wien

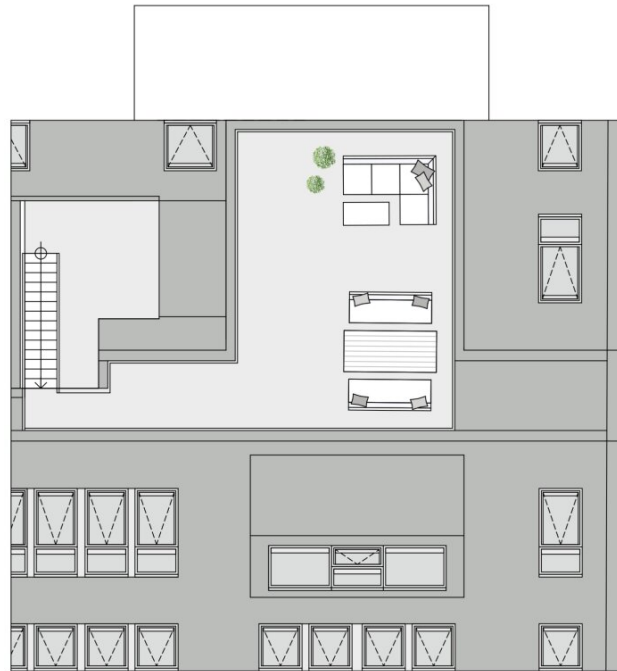
Top 38 · Dachterrasse

Wohnfläche 116,44 m<sup>2</sup>  
Terrasse 9,67 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 35,68 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

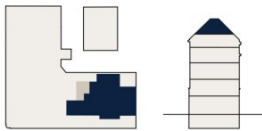
Meißnergasse 2  
1220 Wien

Top 38 · 2. Dachgeschoß

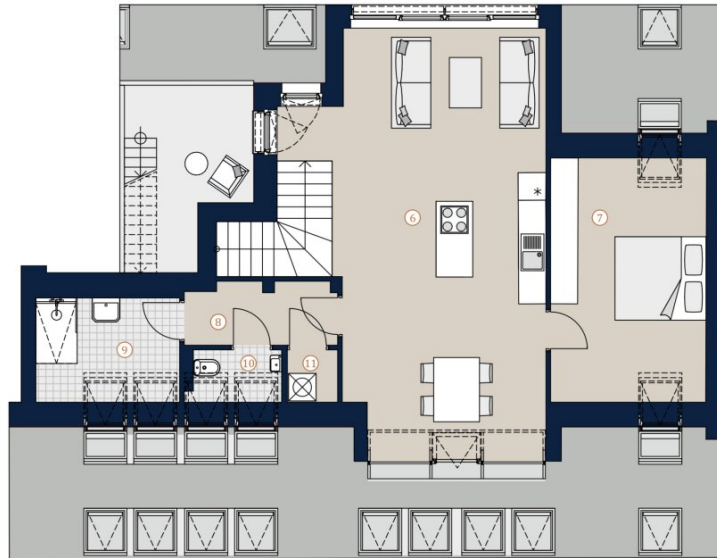
**Wohnfläche** 116,44 m<sup>2</sup>  
**Terrasse** 9,67 m<sup>2</sup>  
**Dachterrasse** 35,68 m<sup>2</sup>

6	Wohnküche	41,88 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	19,03 m <sup>2</sup>
8	Vorraum	4,48 m <sup>2</sup>
9	Bad	7,32 m <sup>2</sup>
10	WC	2,55 m <sup>2</sup>
11	Abstellraum	1,31 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

- 29 Eigentumswohnungen
- 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
- Nachhaltiger Fernwärmeanschluss

## 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
- Energiewert im Regelgeschoß 92 kWh/m<sup>2</sup>a
- Energiewert im Neubau & Dachgeschoß 29 kWh/m<sup>2</sup>a

Dank der nachhaltigen Sanierung und dem Anschluss an das Fernwärmenetz konnte der Energiewert der Regelgeschoße von 180 kWh/m<sup>2</sup> auf hervorragende 92 kWh/m<sup>2</sup>A gesenkt werden. Dadurch genießen die Bewohner nicht nur den Charme eines stilvollen Altbaus, sondern profitieren auch von einer erheblichen Energieeffizienz und niedrigeren Betriebskosten.

## **Wohnen und Leben**

- Alte Donau - ca. 10 Minuten
- Donaupark mit zahlreichen Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten - ca. 20 Minuten
- Blumengärten Hirschstetten - ca. 20 Minuten

- Donauzentrum - ca. 5 Minuten
- U1-Stephansplatz - ca. 20 Minuten
- Veterinärmedizinische Universität - ca. 15 Minuten

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.

## **Top 38**

Dieses traumhafte Penthouse besitzt eine Größe von knapp 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche, als auch eine Terrasse auf der Wohnebene und eine Dachterrasse mit 360° Rundumblick! Die Aufteilung ist wie folgt:

### **1.Ebene**

- Vorraum
- Toilette
- Bad mit Wanne
- 2 Schlafzimmer

### **2.Ebene**

- Wohnküche
- Schlafzimmer

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Toilette
- Bad mit Dusche
- Terrasse

Das Hofgebäude, das 3.Obergeschoß als auch das Dachgeschoß zählen in diesem Projekt als rechtlicher Neubau. Daher würde bei einer Vermietung die freie Mietzinsvereinbarung zur Anwendung kommen.

Die gegenständliche Einheit kann entweder als:

- **Anlegerwohnung** zu einem Preis von **EUR 836.070,-** zzgl. 20% USt. oder zum
- **Eigennutzerpreis** von **EUR 899.000,-**

erworben werden.

## **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