

**Moderner Komfort! Top sanierte Altbauwohnung mit  
beliebter U-Bahn Anbindung - perfekt für Starter**



**Objektnummer: 19847**  
**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:	30,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,46
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52









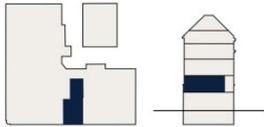
Meißnergasse 2  
1220 Wien

Top 15 · 1. Obergeschoß

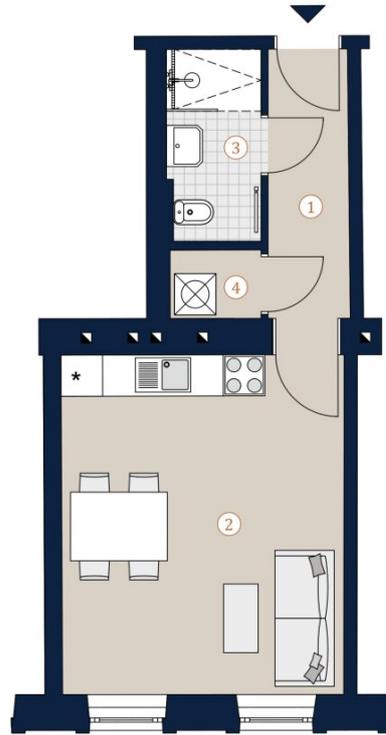
**Wohnfläche** 30,33 m<sup>2</sup>  
**Abstellraum AR T15** 0,94 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum 5,07 m<sup>2</sup>
- 2 Wohnküche 20,20 m<sup>2</sup>
- 3 Bad + WC 3,74 m<sup>2</sup>
- 4 Abstellraum 1,32 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

# 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 und Wärmedämmung
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Photovoltaikanlage zur Betreibung der Allgemeinteile

## 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 für Klimaanlage und Fußbodenheizung in den Dachgeschoßen
- Energiesparende Fenster zumindest mit 2-fach-Verglasung
- Außenbeschattung im Dachgeschoß (teils mit Solarkollektoren)
- 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 15

Diese traumhaft sanierte Garçonnière verfügt über knapp 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist straßenseitig nach Süden ausgerichtet. Sie besticht durch ihren kompakten aber dennoch geräumigen Grundriss mit modernem Komfort und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Bad mit Dusche und WC
- Wohnküche

Zusätzlich wurde der Wohnung ein ehemaliges Gang-WC als zusätzlicher Abstellraum zugeordnet. Dieses besitzt auch einen Waschmaschinenanschluss.

## Nebenkosten

Wir 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