

Two Souls - Altbauprojekt mit Charme



Objektnummer: 82941

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meißnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,33 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

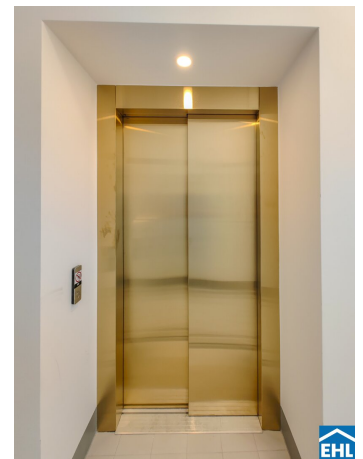
T +43-1-512 76 90-414













3SI IMMO
GROUP

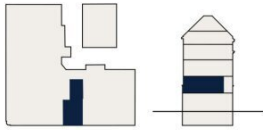
Meißnergasse 2
1220 Wien

Top 15 · 1. Obergeschoß

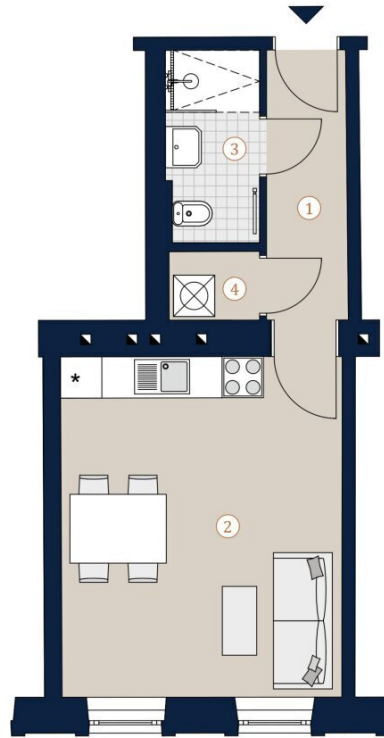
Wohnfläche 30,33 m²
Abstellraum AR T15 0,94 m²

1	Vorraum	5,07 m ²
2	Wohnküche	20,20 m ²
3	Bad + WC	3,74 m ²
4	Abstellraum	1,32 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



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



Mitglied des
immobilienring.at



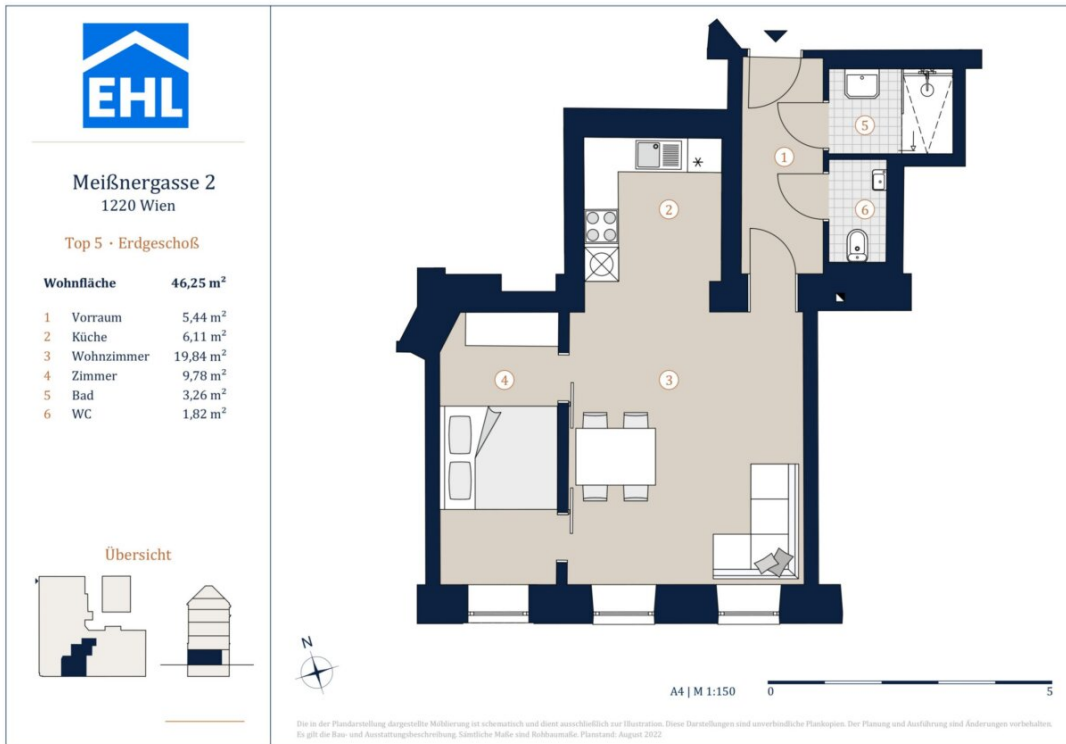
Ihre EHL Planmappe

Meißnergasse 2, 1220 Wien



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 5



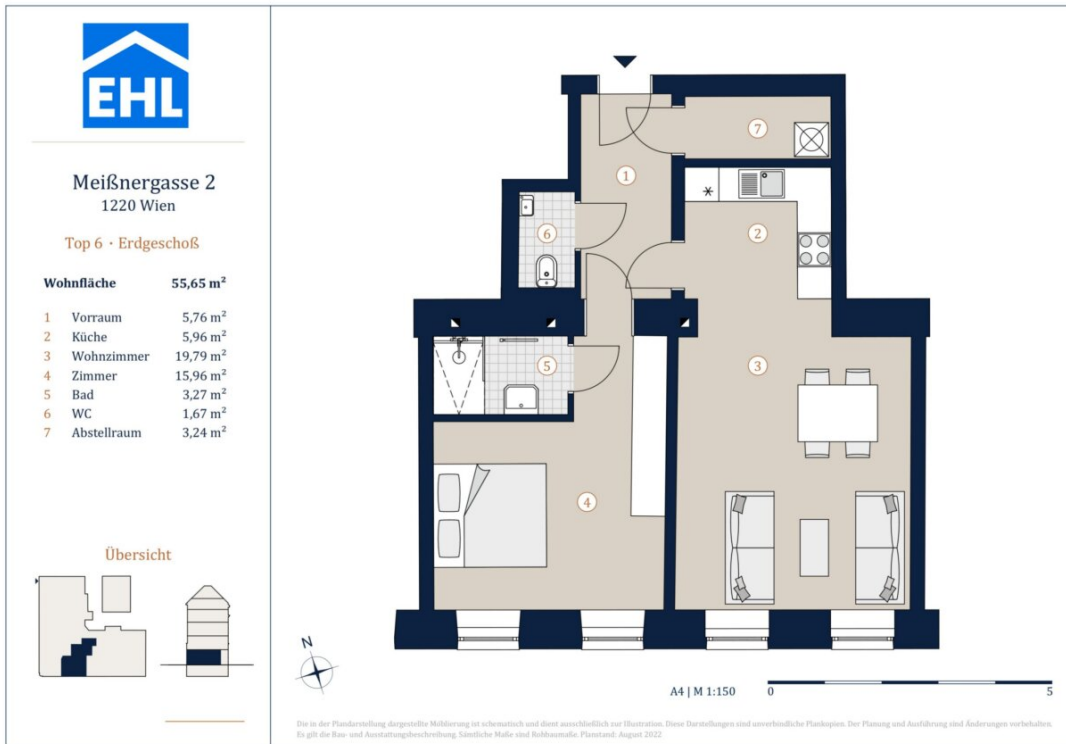
2 ZIMMER 46,25 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 245.0



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 6



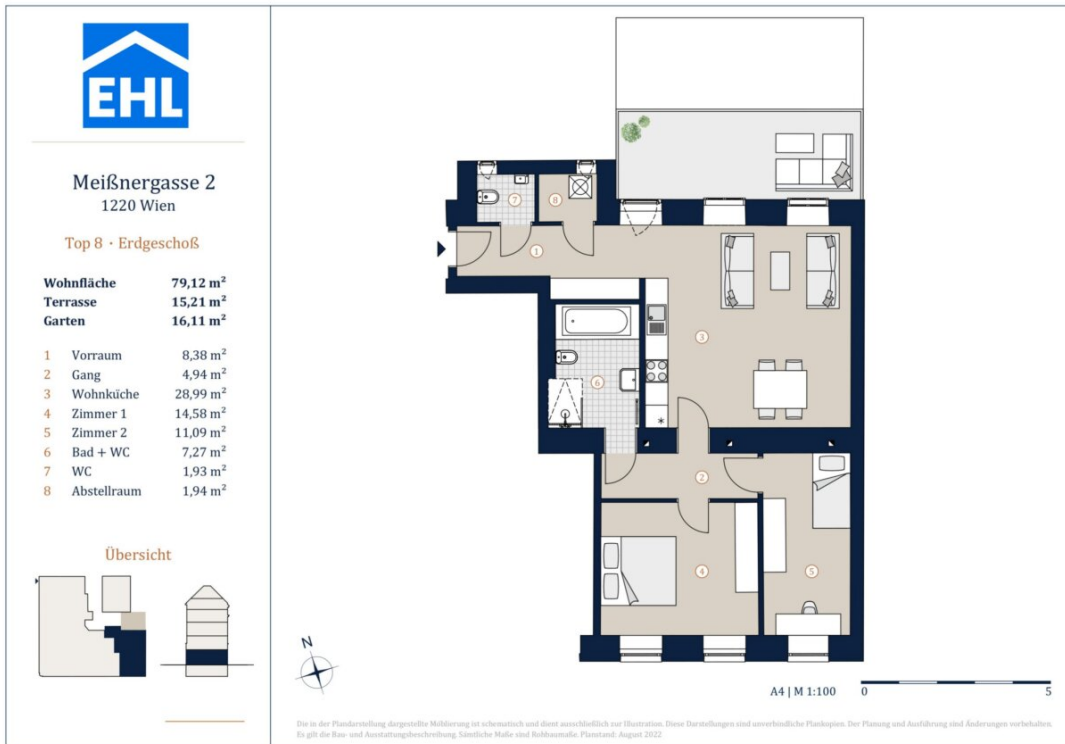
2 ZIMMER 55,65 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 285.0



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 8



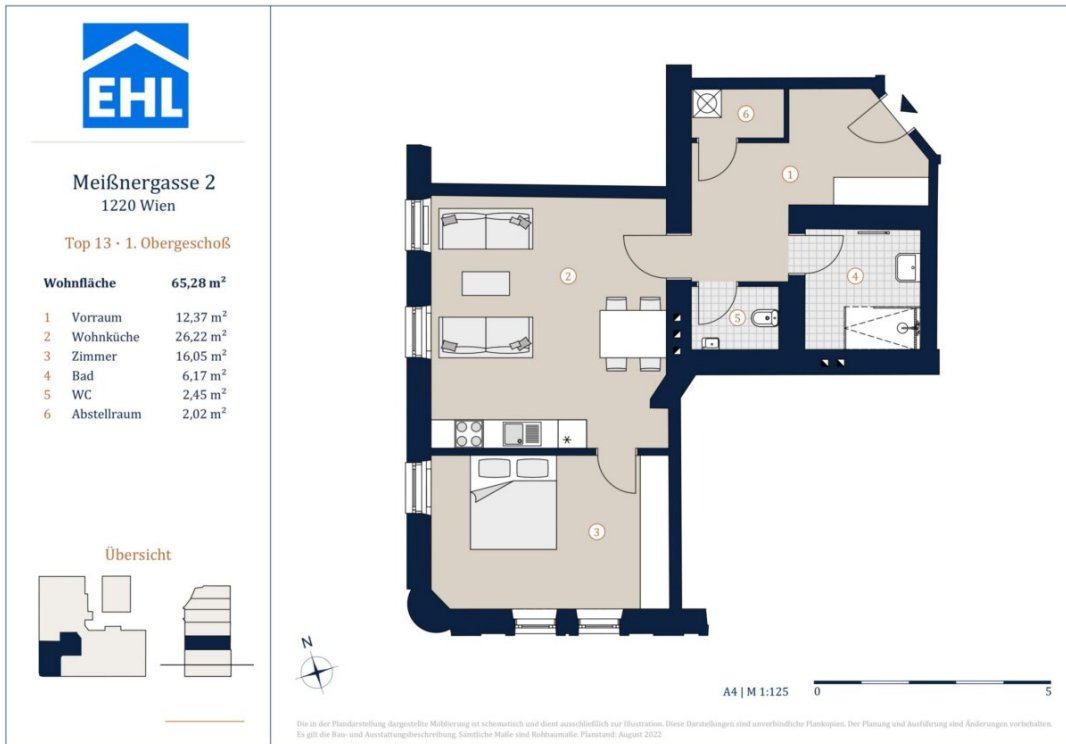
3 ZIMMER 79,12 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 475.0



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 13



2 ZIMMER 65,28 m² WOHNFLÄCHE

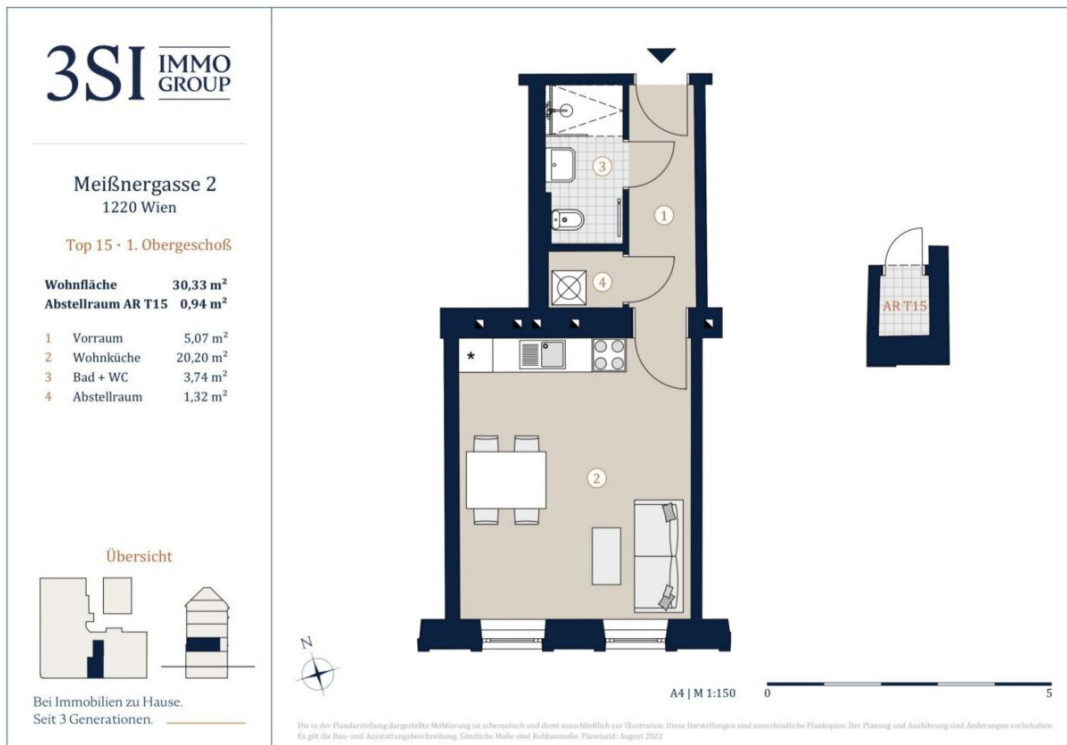
KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 369.0



Mitglied des
immobilienring.at

Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 15



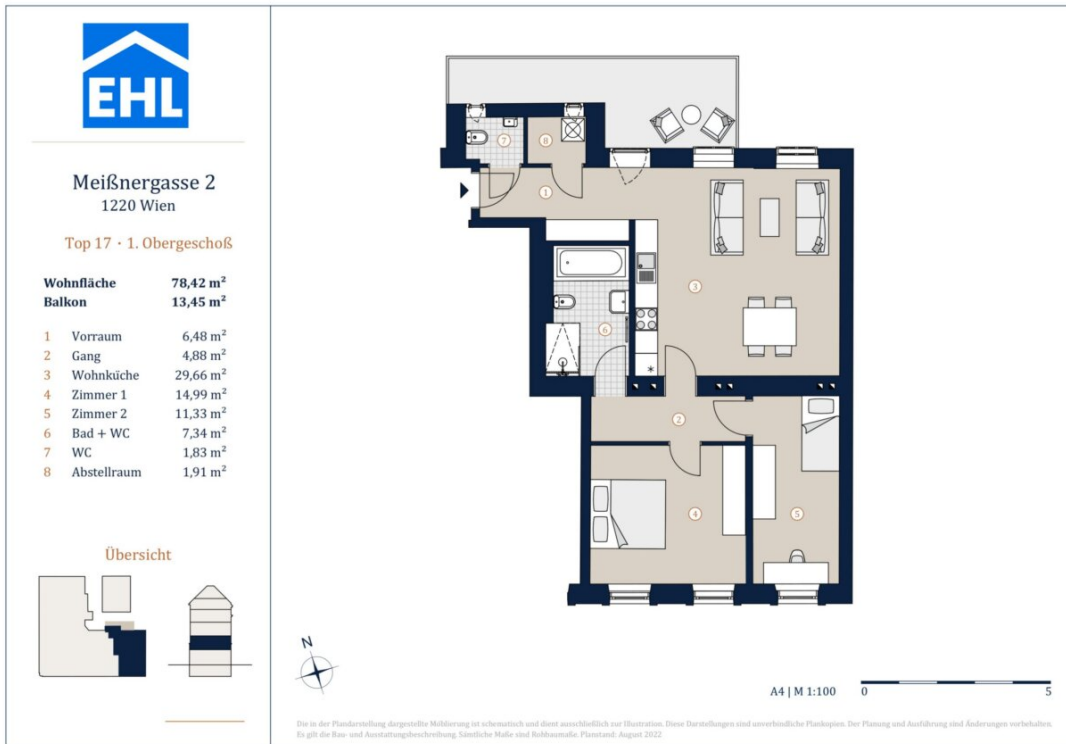
1 ZIMMER 30,33 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 179.0



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 17



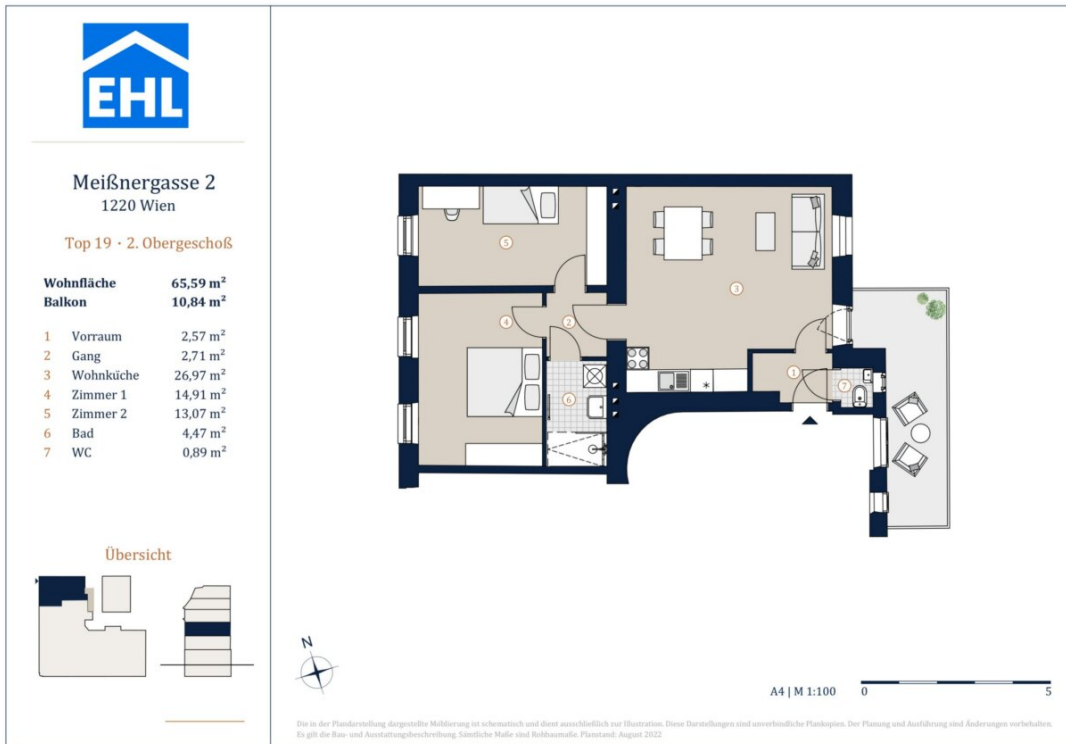
3 ZIMMER 78,42 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.0



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 19



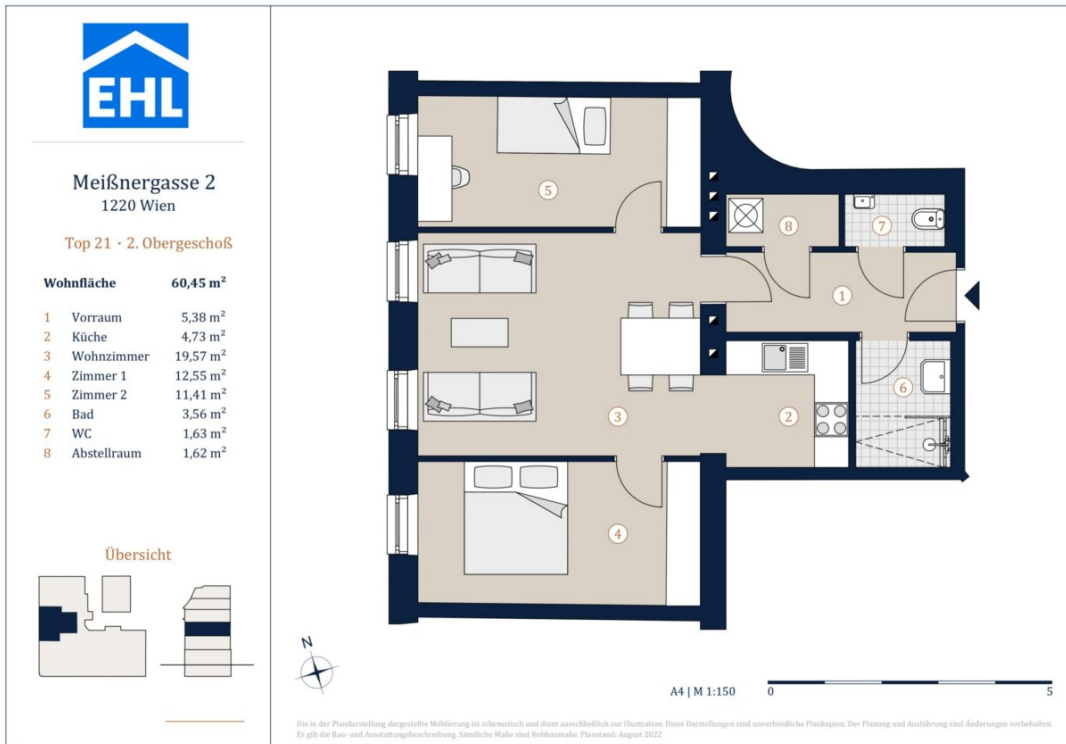
3 ZIMMER 65,59 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 449.0



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 21



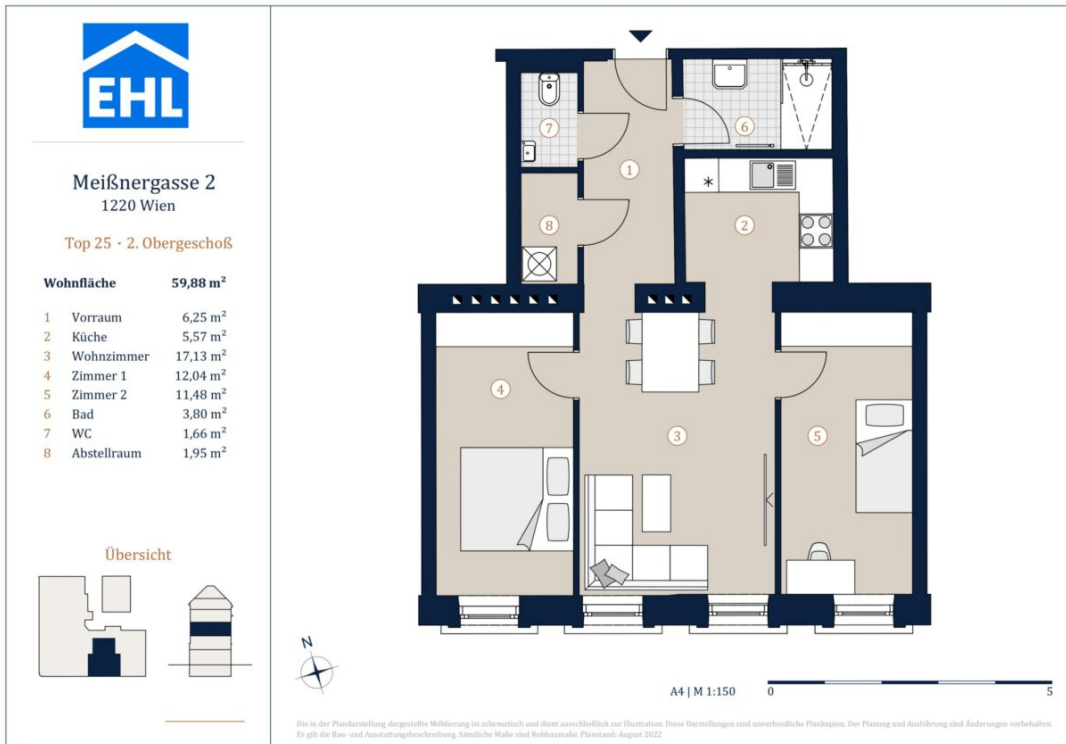
3 ZIMMER 60,45 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 385.0



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 25



3 ZIMMER 59,88 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 379.0

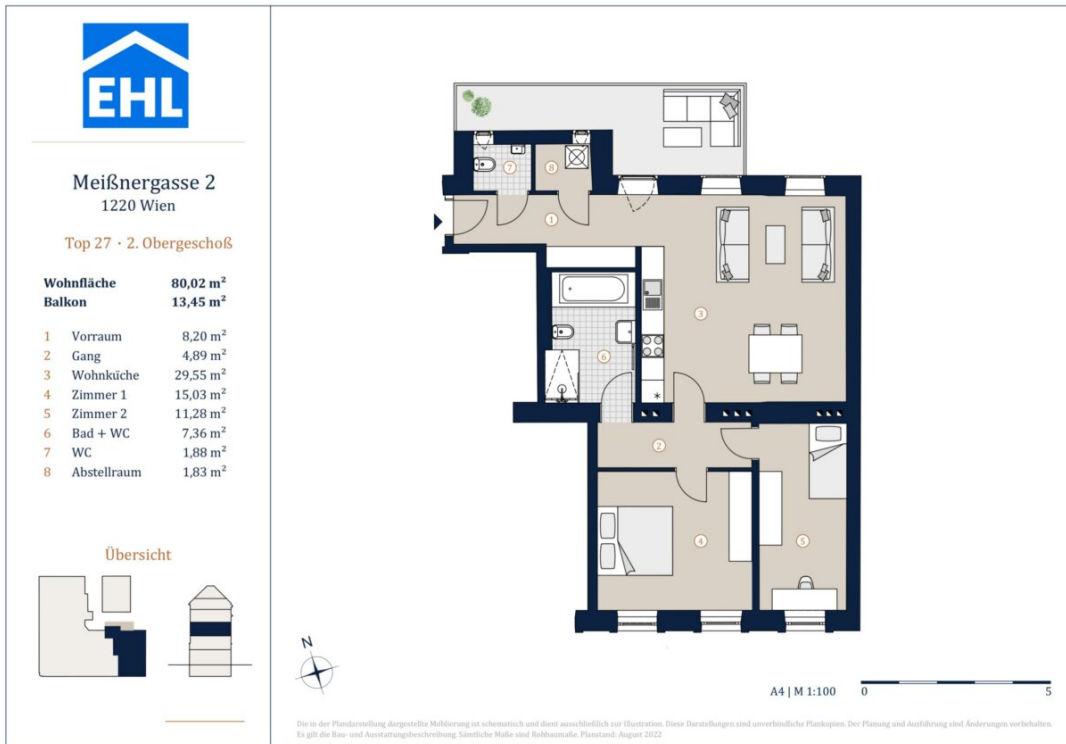


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 27



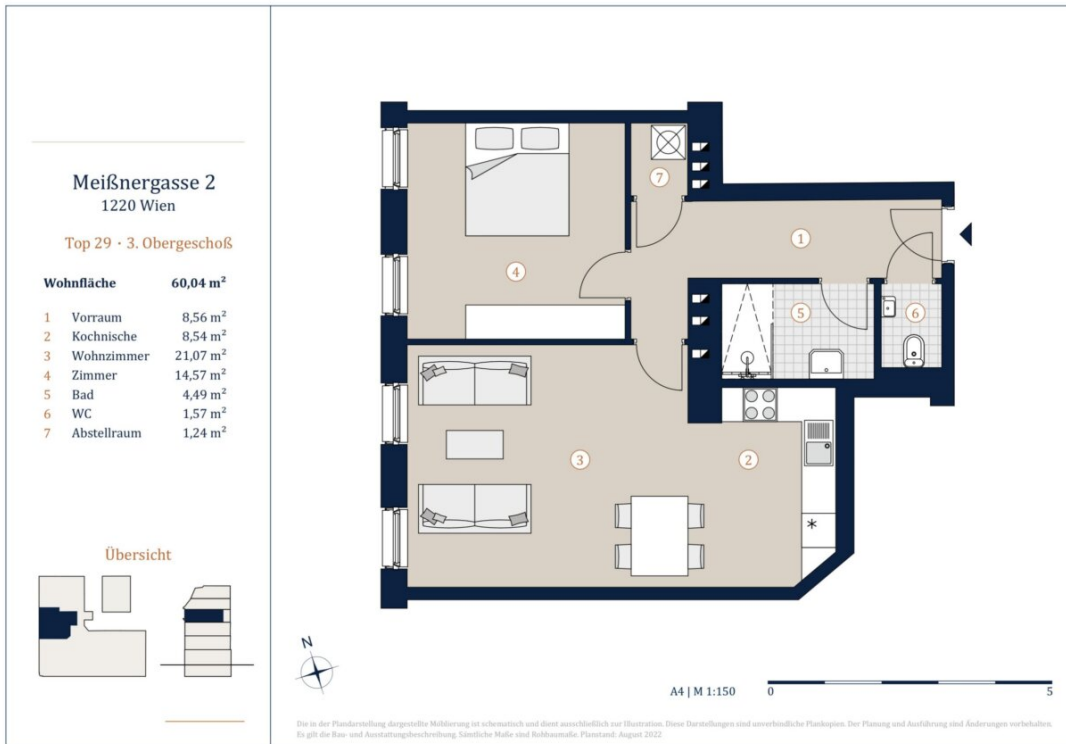
3 ZIMMER 80,02 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 539.0



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 29



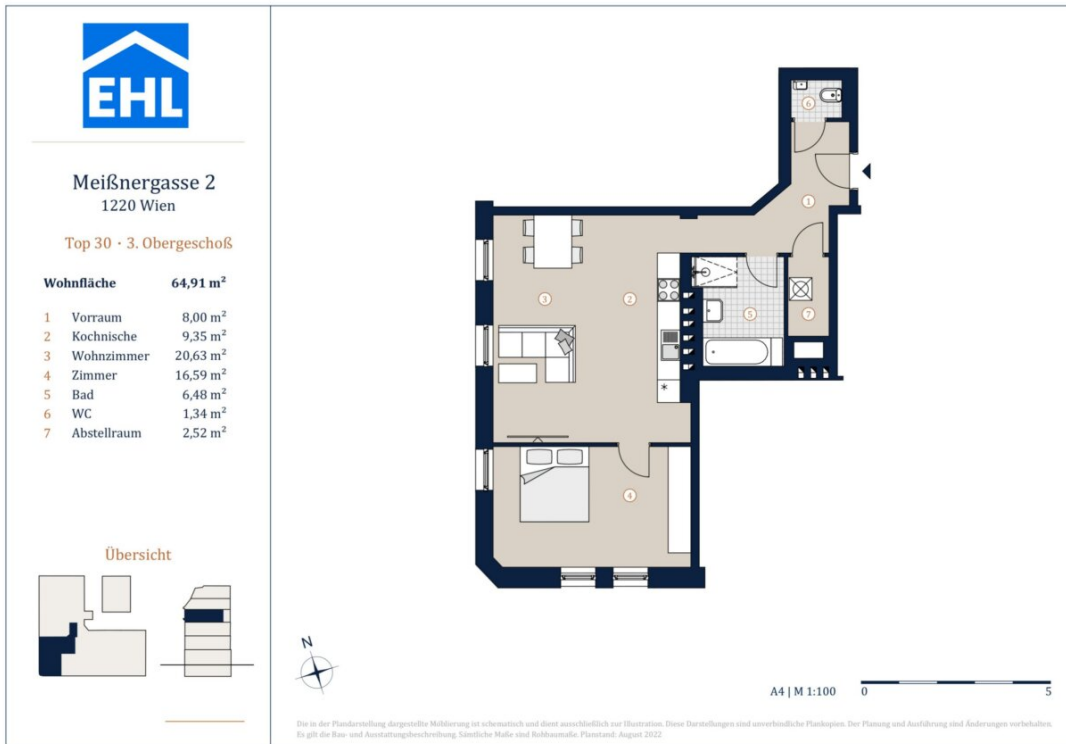
2 ZIMMER 60,04 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 375.000, ANLEGER: € 348.7



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 30



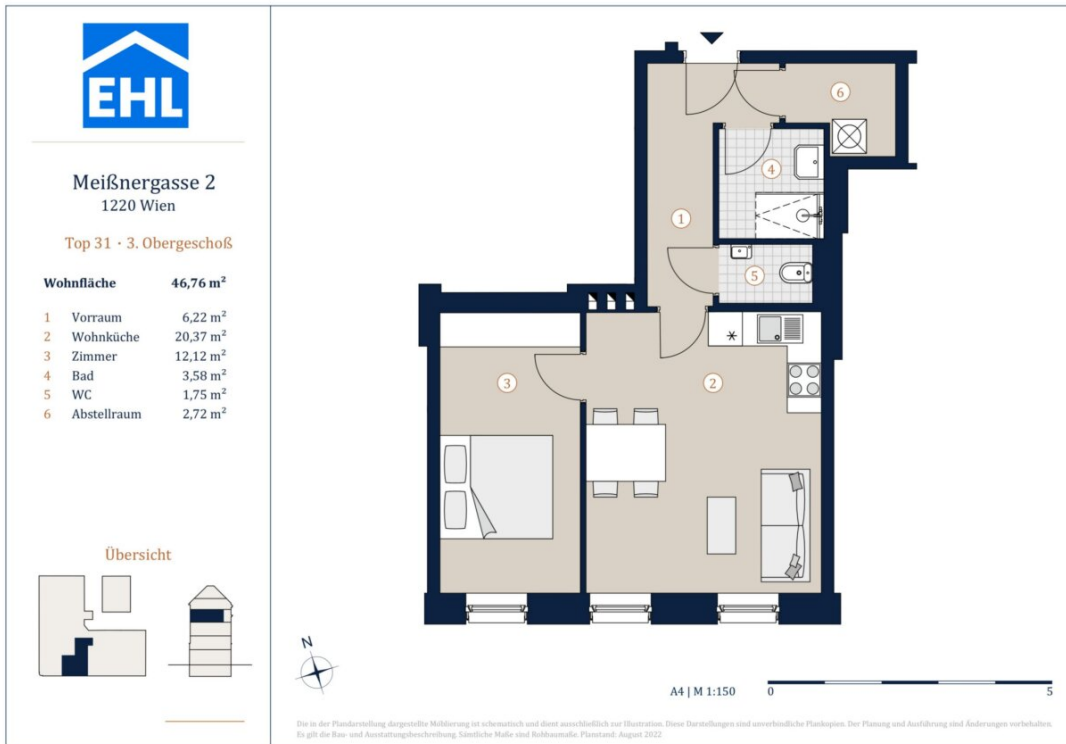
2 ZIMMER 64,91 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 399.000, ANLEGER: € 371.000



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 31



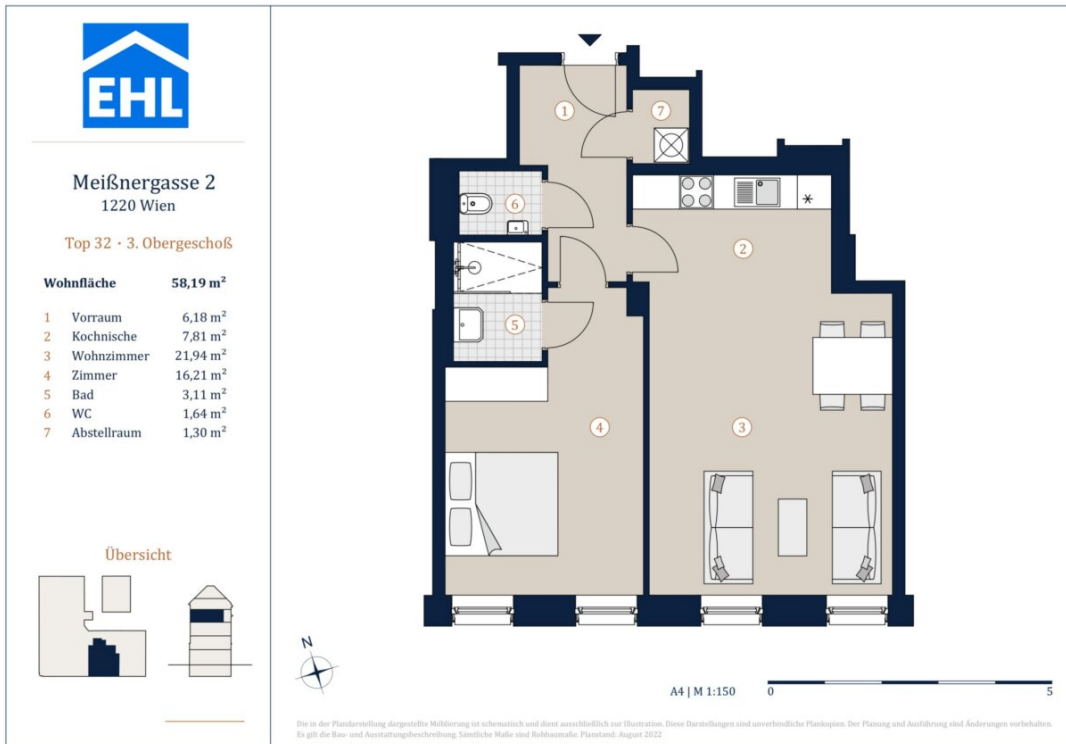
2 ZIMMER 46,76 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 295.000, ANLEGER: € 274.3



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 32



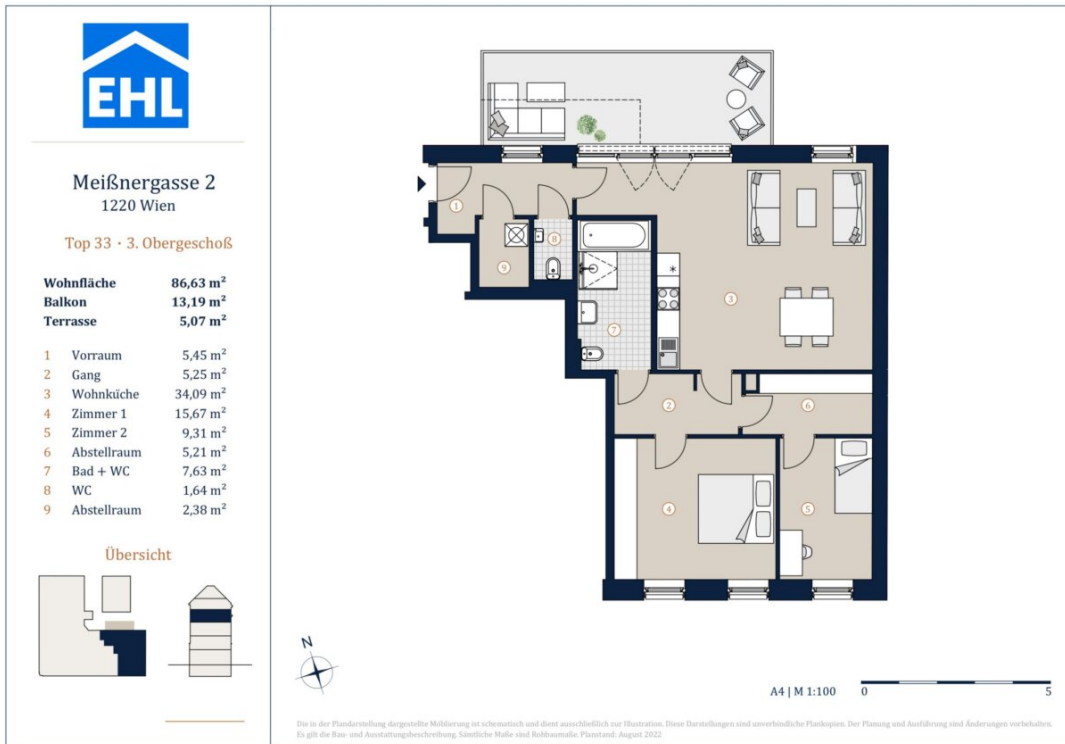
2 ZIMMER 58,19 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 355.000, ANLEGER: € 330.1



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 33



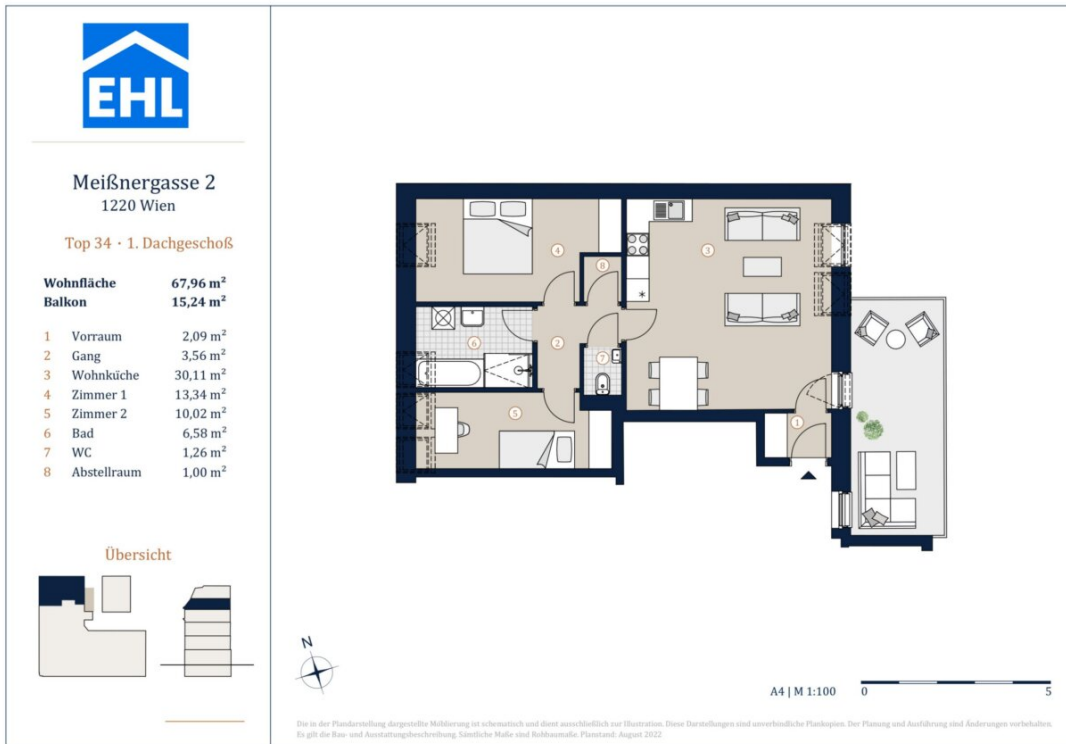
3 ZIMMER 86,63 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 629.000, ANLEGER: € 584.9



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 34



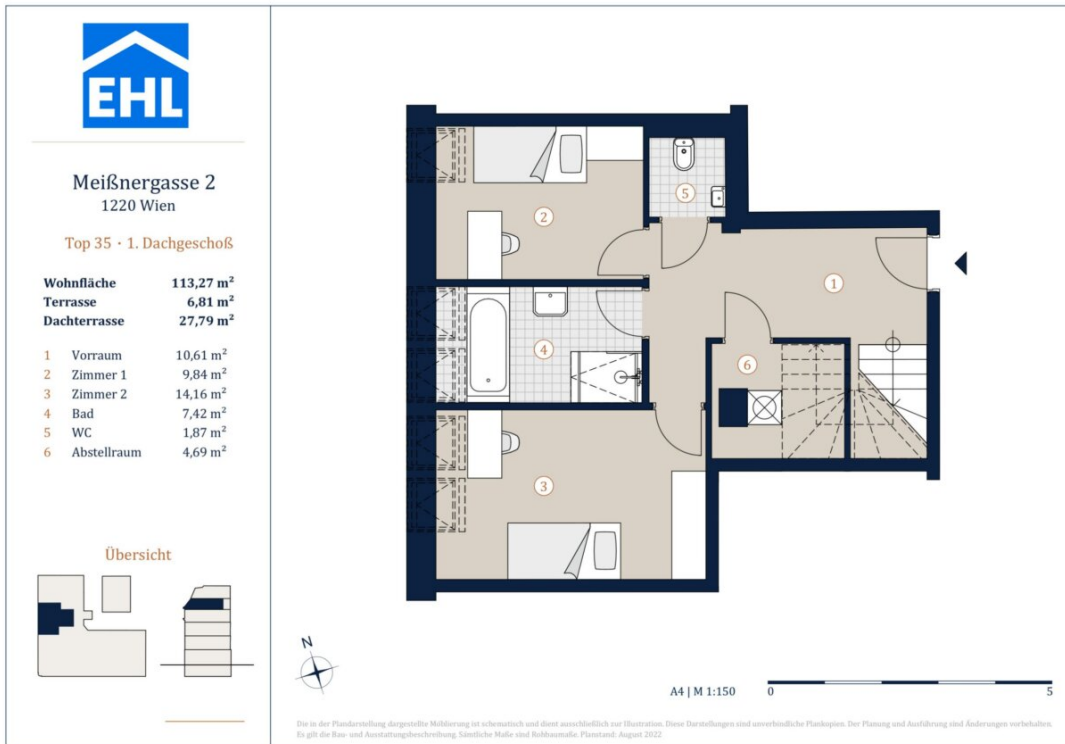
3 ZIMMER 67,96 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 529.000, ANLEGER: € 491.9



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 35



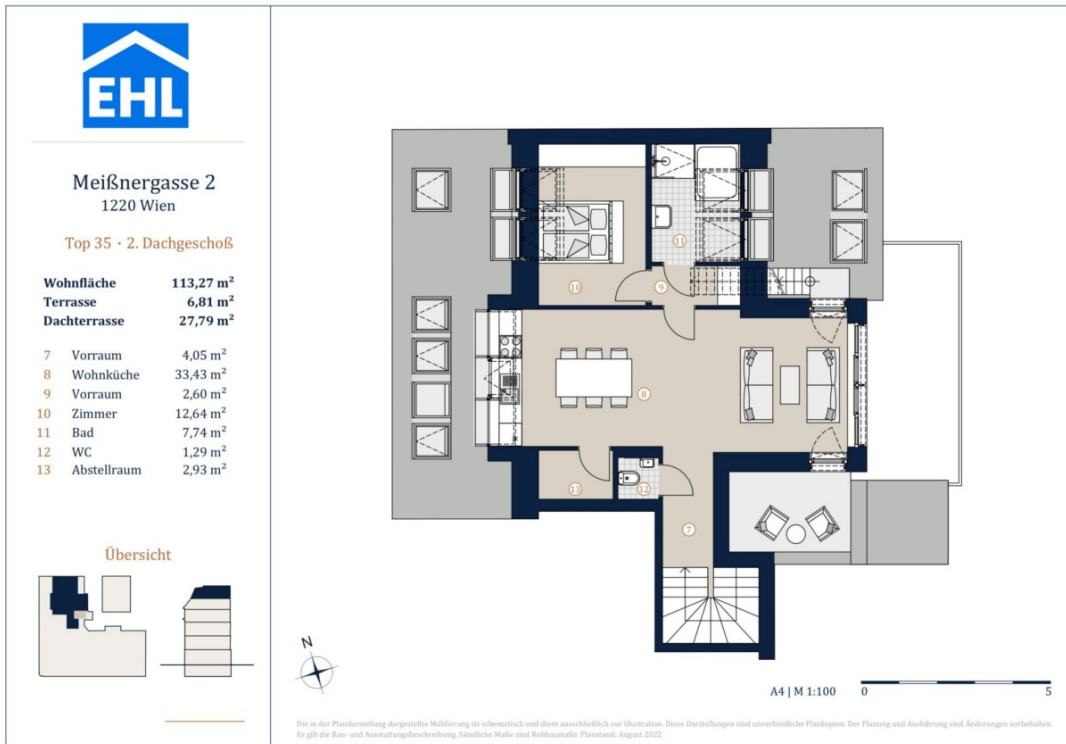
4 ZIMMER 113,27 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 874.000, ANLEGER: € 812.8



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 35



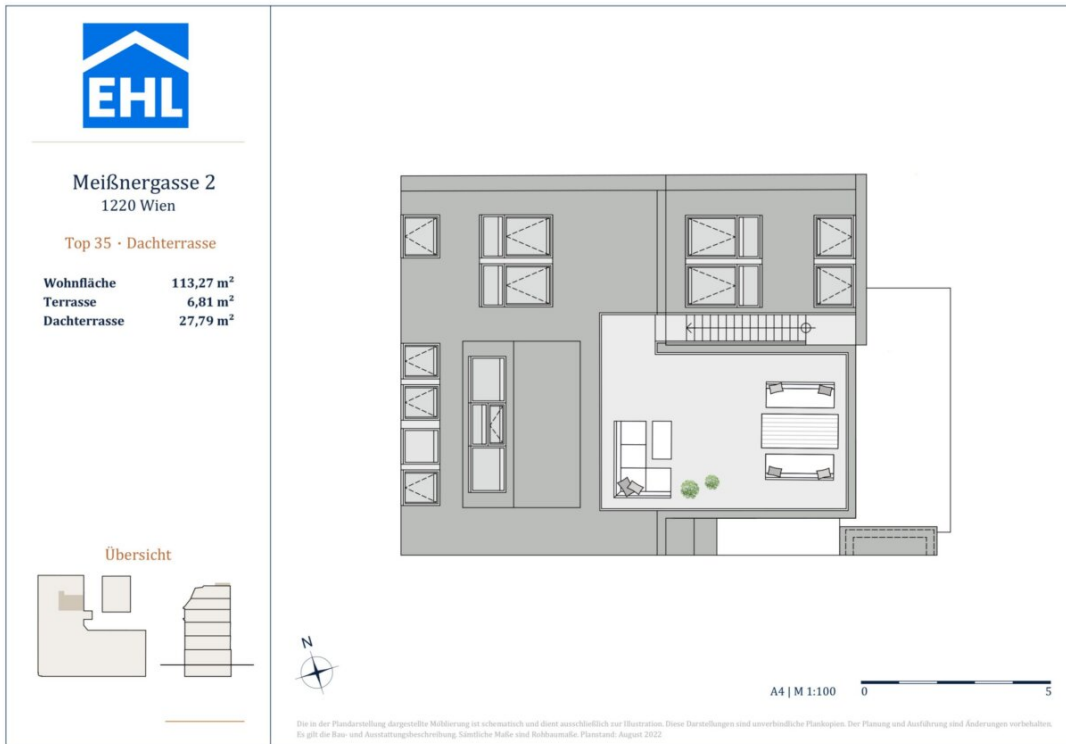
4 ZIMMER 113,27 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 874.000, ANLEGER: € 812.8



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 35



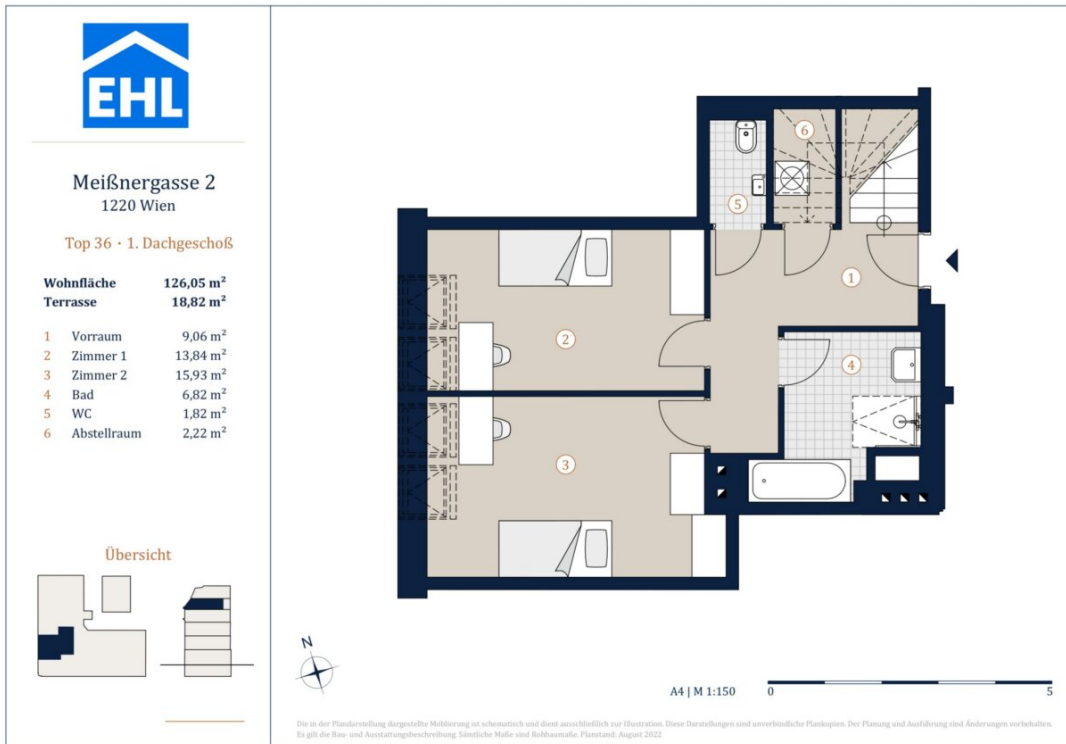
4 ZIMMER 113,27 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 874.000, ANLEGER: € 812.8



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 36



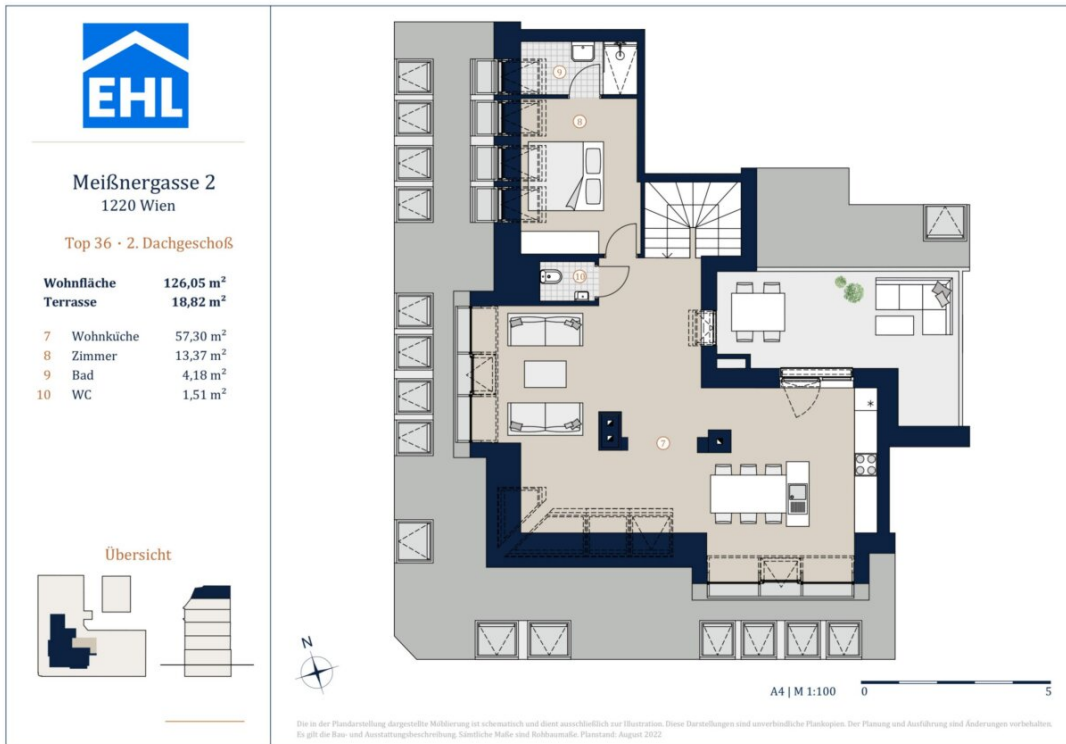
4 ZIMMER 126,05 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 899.000, ANLEGER: € 836.000



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 36



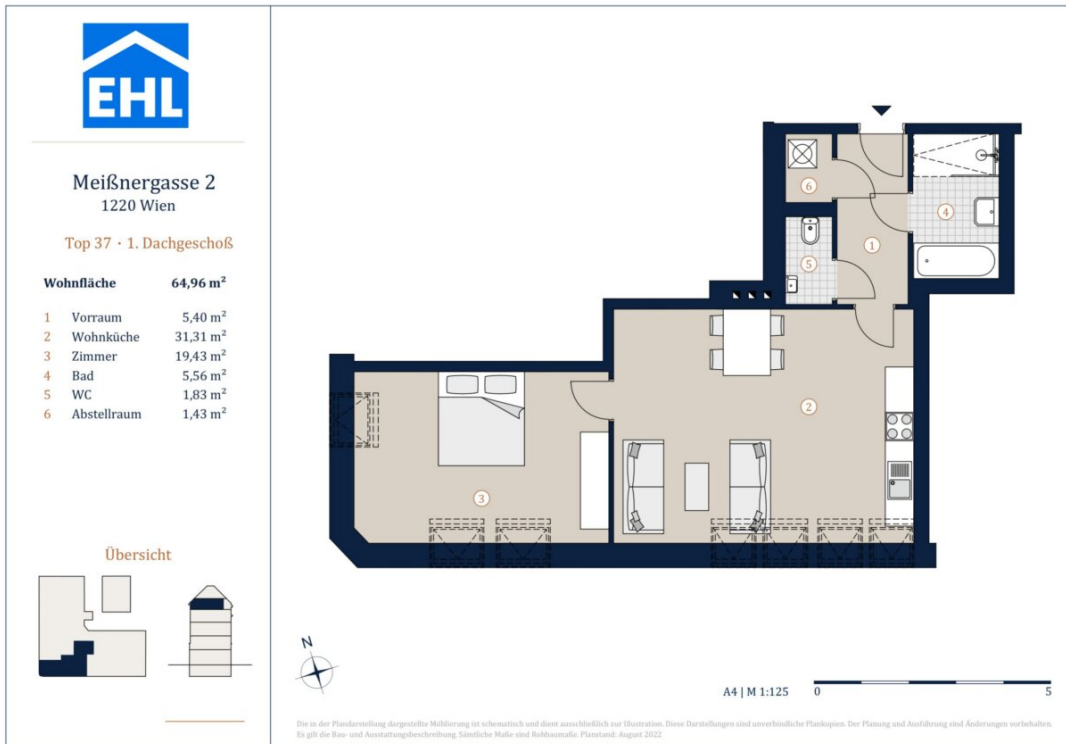
4 ZIMMER 126,05 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 899.000, ANLEGER: € 836.000



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 37



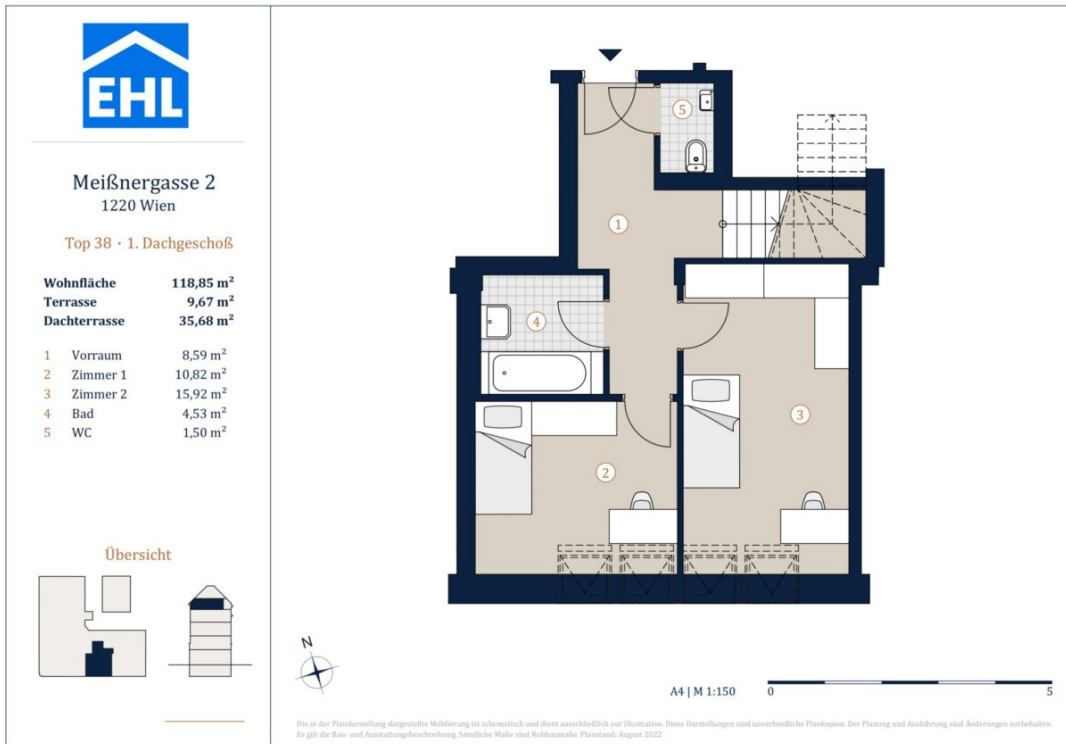
2 ZIMMER 64,96 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 399.000, ANLEGER: € 371.000



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 38



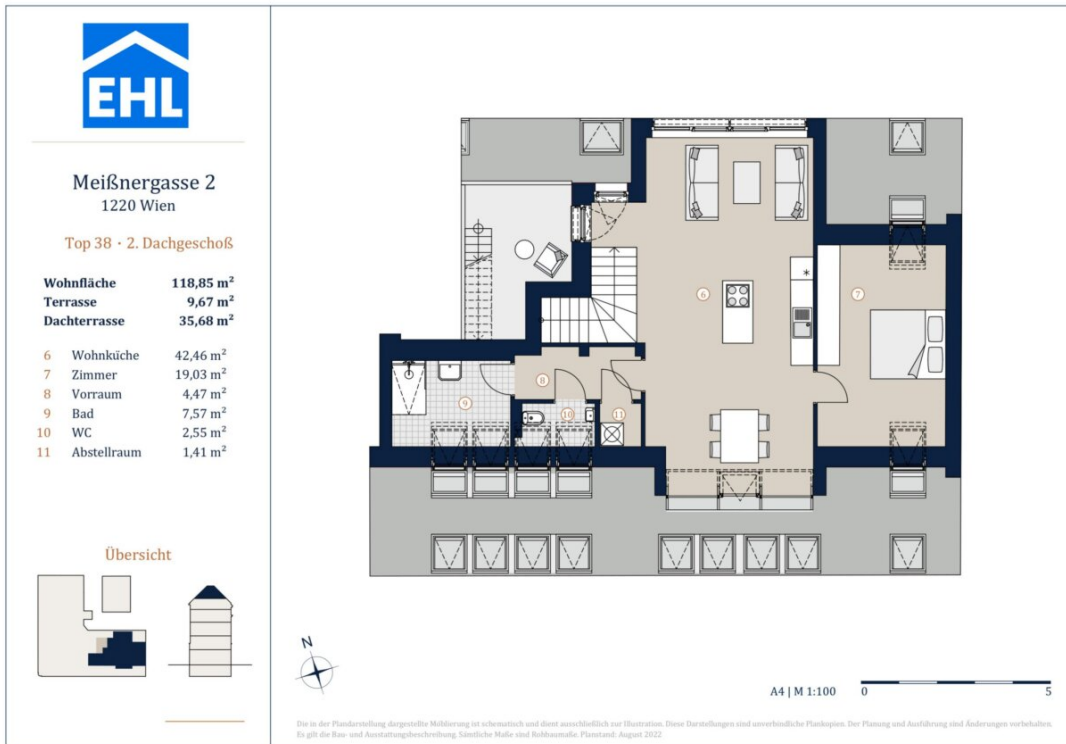
4 ZIMMER 118,85 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 899.000, ANLEGER: € 836.000



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 38



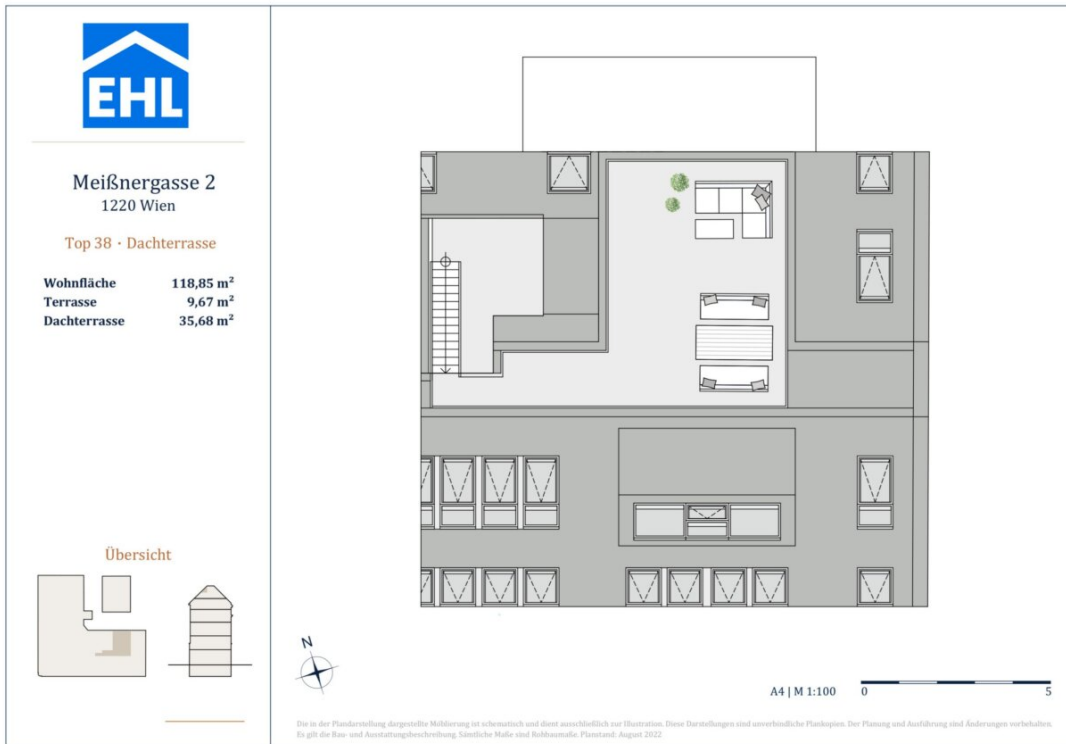
4 ZIMMER 118,85 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 899.000, ANLEGER: € 836.000



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 38



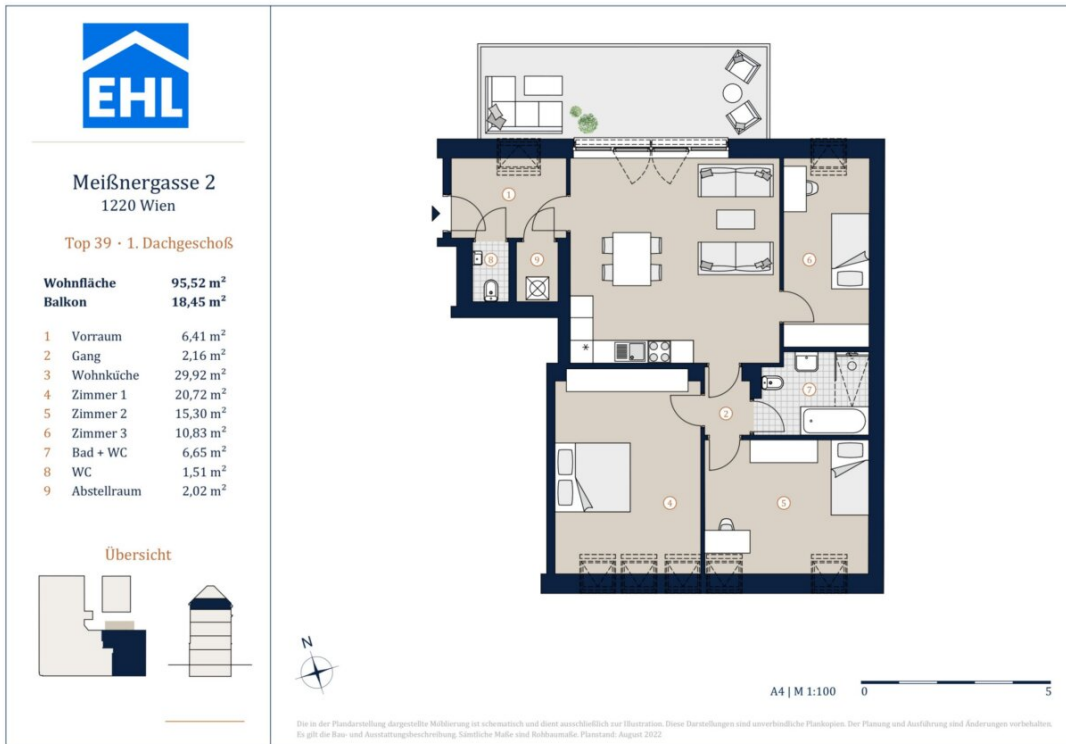
4 ZIMMER 118,85 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 899.000, ANLEGER: € 836.000



Meißnergasse 2, 1220 Wien

TOP 39



4 ZIMMER 95,52 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 749.000, ANLEGER: € 696.5



ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at



An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Two Souls – Altbauprojekt mit Charme

Das Altbauprojekt in der Meißnergasse 2, im 22. Bezirk, ist eine einzigartige Möglichkeit, in einem historischen Gebäude im grünen von Wien zu wohnen. Der 2 geschoßige Altbau aus dem Jahr 1899 wurde sorgfältig renoviert und um ein weiteres Regelgeschoß sowie 2 Dachgeschoße erweitert. Durch die gute Planung wurde der Charme des Altbaus bewahrt und mit modernen Elementen komplettiert. Die 1 bis 4 Zimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen 29m² und 126m². Durch die hellen und freundlichen Wohnräume, die optimale Raumnutzung sowie die offene Raumgestaltung, die den Wohn- und Essbereich miteinander verbindet, wird ein einzigartiges Wohngefühl geschaffen.

Das Altbauprojekt ist eine einmalige Gelegenheit, in einem historischen Gebäude in Wien zu wohnen. Die Kombination aus historischem Charme und modernem Ausbau sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl. Die großzügigen Wohnflächen, die hochwertige Ausstattung und die optimale Lage machen das Projekt zu einer attraktiven Möglichkeit!

Das Projekt:

- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Ausstattung und Technik
- 19 exklusive Eigentumswohnungen im Regelgeschoß
- 3 Maisonettewohnungen mit weitläufigen Dachterrassen
- 3 Dachgeschoßwohnungen mit Terrassen auf einer Ebene
- 1 Hofhaus mit Eigengarten
- 1- bis 4-Zimmerwohnungen mit 29 bis 126 m² Wohnfläche
- Hofseitige Freiflächen und Gärten

- Energiesparende und effiziente Fernwärme für Heizung und Warmwasserversorgung
- Anlegerpreise im Neubau

Die Energieausweise:

- Altbau gültig bis 15.11.2032: HWB 93,1 kWh/m²a, Klasse C; fGEE: 1,46, Klasse C
- Dachgeschoß gültig bis 18.09.2032: HWB 18,0 kWh/m²a, Klasse A ; fGEE: 0,70 Klasse A+
- Nebengebäude gültig bis 18.09.2032: HHB 82,3 kWh/m²; Klasse C; fGEE: 0,55 Klasse A++

Die Ausstattung:

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

- Moderne Ausstattung und Technik

Die Lage und Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und bietet dennoch eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie eine gute Anbindung an die Autobahn. Die Lage des Eigentumsprojekts ist ideal für Menschen, die in der Stadt leben möchten, aber dennoch eine ruhige und entspannte Umgebung suchen. Die nahe gelegenen Parks bieten reichlich Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Das Eigentumsprojekt Meißnergasse 2 bietet den Bewohnern ein exklusives Wohngefühl in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Die Lage des Altbauprojekts ist optimal. Die Straße, in der das Gebäude liegt, ist ruhig und dennoch zentral gelegen. In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen und bieten eine optimale Anbindung an die Stadt.

3% Kundenprovision

Bezugsfertig!

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 <750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung



Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.