# **Sonniges 4-Zimmer-Penthouse mit Terrasse**



**Objektnummer: 19589** 

Eine Immobilie von IMMOfair

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Meißnergasse 2

Art: Wohnung - Dachgeschoß

1

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1220 WienBaujahr:1900

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:127,00 m²Nutzfläche:145,63 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 2

**Kaufpreis:** 836.070,00 €

Provisionsangabe:

Terrassen:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

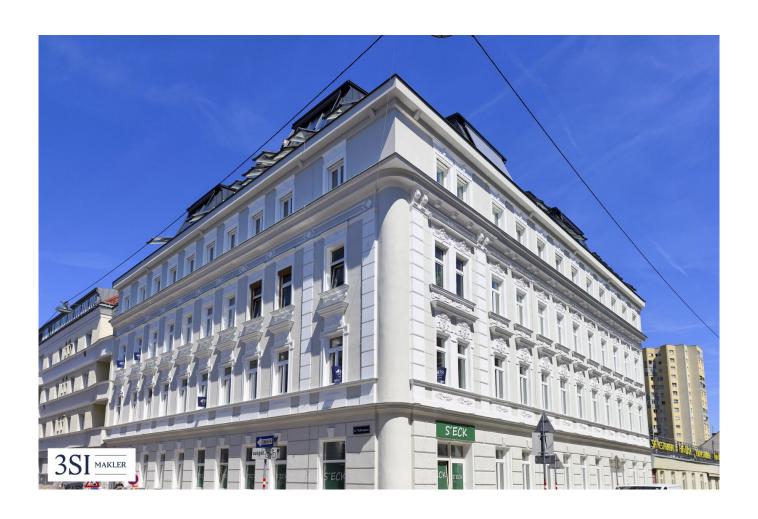
# **Ihr Ansprechpartner**



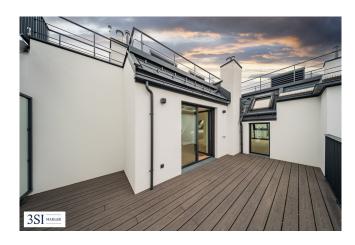
**Bianca Benesch** 

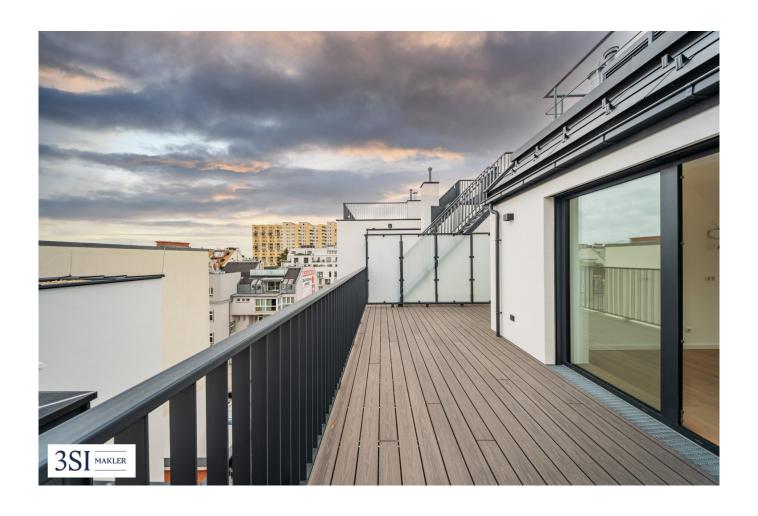
3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

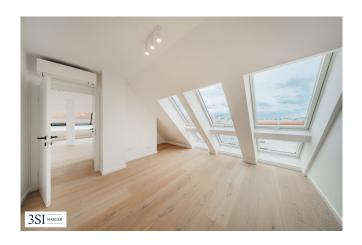
T +43 1 607 58 58 - 53







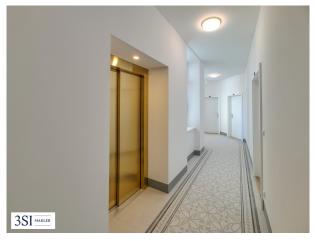


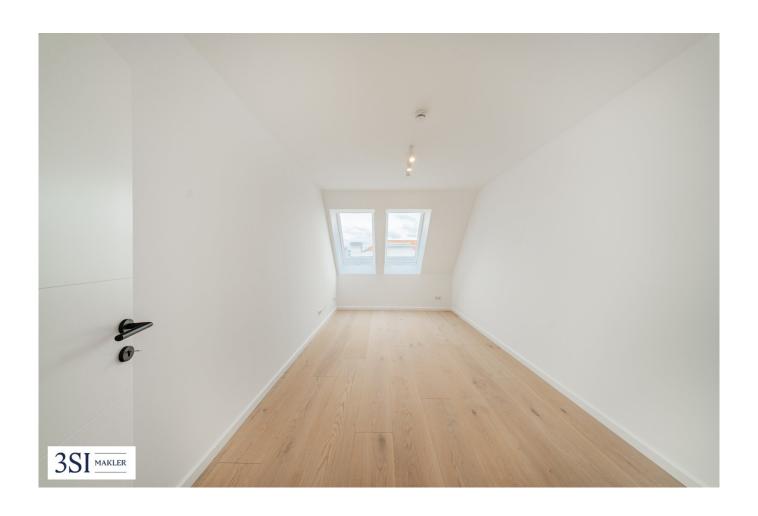


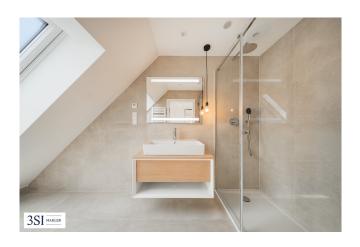


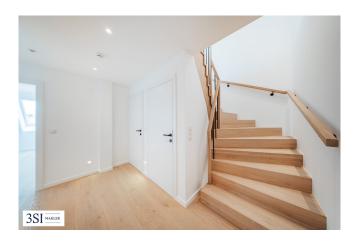








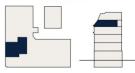






3,69 m<sup>2</sup>

#### Übersicht



Rei Immobilien zu Hause.

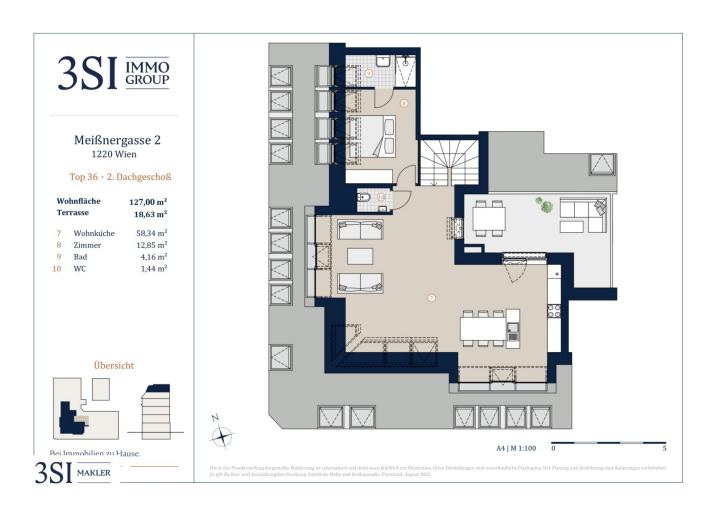
6 Abstellraum

3SI MAKLER



ble in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Durstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalter is gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: August 2022

A4 | M 1:150



# **Objektbeschreibung**

Beim Kauf dieser ausgewählten 3SI-Wohnung erhalten Sie eine hochwertige Küche – geschenkt!

\*Bedingungen und Informationen: www.3si.at/kuechenaktion

## **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/m²a
- Energiewert im Neubau & Dachgeschoß 29 kWh/m²a

Dank der nachhaltigen Sanierung und dem Anschluss an das Fernwärmenetz konnte der Energiewert der Regelgeschoße von 180 kWh/m² auf hervorragende 92 KWH/m²A 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 36**

Dieses traumhafte Penthouse besitzt eine Größe von ca. 126 m² Wohnfläche, und eine knapp 19m² Terrasse auf Wohnebene. Die Aufteilung ist wie folgt:

### 1.Ebene

- Vorraum
- Toilette
- Bad mit Dusche und Wanne
- 2 Schlafzimmer

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

#### 2.Ebene

- Wohnküche
- Schlafzimmer
- 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 899.000,00

erworben werden.

Bei den Innenraumfotos handelt es sich um eine Musterwohnung zur Veranschaulichung von einem bereits fertig gestellten Objekt in dieser Liegenschaft.

### 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 BGBI. 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 <75m U-Bahn <250m Straßenbahn <350m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap