

# Die Symbiose: Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit 2 Terrassen



**3SI** IMMO GROUP

**SOMMERAKTION!**  
GRATIS KÜCHE BEIM  
KAUF AUSGEWÄHLTER  
3SI WOHNUNGEN!

## Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!\*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.

**3SI** MAKLER | Fragen und Informationen: [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)

**Objektnummer: 20307**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiselstraße 79
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	103,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	766.063,32 €
Provisionsangabe:	

27.578,28 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7





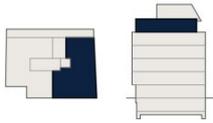
Meiselstraße 79  
1140 Wien

TOP 20 . 1.DG

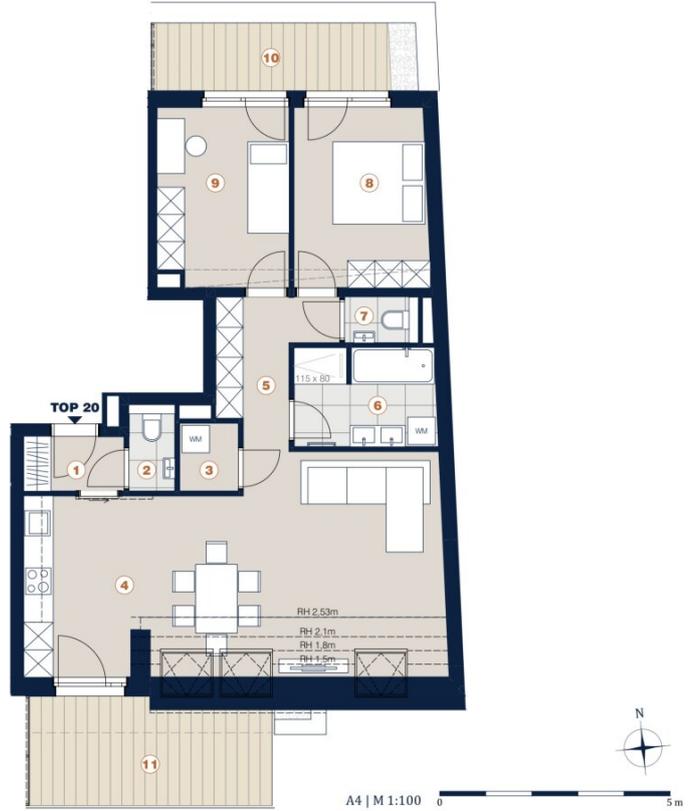
**Wohnfläche** 83,39 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	2,63 m <sup>2</sup>
2	WC	1,69 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	1,91 m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	40,47 m <sup>2</sup>
5	Gang	6,06 m <sup>2</sup>
6	Bad	6,65 m <sup>2</sup>
7	WC	1,40 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	11,47 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	11,11 m <sup>2</sup>
10	Terrasse	7,83 m <sup>2</sup>
11	Balkon/Terrasse	12,60 m <sup>2</sup>

## Übersicht



Rei Immobilien zu Hause.



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: Februar 2025

## Objektbeschreibung

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

**\*Bedingungen und Informationen:** [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)

Die Symbiose verkörpert urbanes Wohnen in seiner schönsten Form. Im Herzen von Hütteldorf verbindet dieses außergewöhnliche Wohnprojekt elegante Architektur auf einzigartige Weise mit dem modernen Lifestyle der Stadt. Die Symbiose, die perfekte Verbindung aus pulsierender Stadtkultur und erholsamer Rückzugsmöglichkeit. Hier wird Wohnen zur wahren Lebensqualität.

- 21 exklusive Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen ab ca. 40m<sup>2</sup> bis ca. 120m<sup>2</sup>
- Mögliche Wohnungszusammenlegungen
- Hofseitige Gärten, Terrassen und Balkone
- In den Neubau harmonisch integrierte, revitalisierte Gründerzeitfassade
- Umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Innovative Fußbodenkühlung
- Komfortable Fußbodenheizung
- Außenbeschattungen
- Hochwertige Eichenböden

- Exklusiv ausgestattete Bäder mit Feinsteinzeug
- Großzügige Allgemeinflächen und Kinderspielplatz
- Videogegensprechanlage

Voraussichtlicher Baubeginn Q2/2025.

## Lage

- Ruhelage aufgrund der im Ausbau befindlichen Fahrradstraße
- Klimafitte Zone durch Verkehrsberuhigung, Fußgängerzone und Baumpflanzung (Mikrofreiräume mit Sitzbänken, Tischen, Trinkbrunnen)
- Schnelle Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel - U3 Hütteldorfer Straße/ Schnellbahnstation Breitensee / Straßenbahnlinie 49
- Geschäfte des täglichen Bedarfs auf der nahegelegenen Hütteldorfer Straße
- Reichhaltiges Angebot an Cafés, Bars und Restaurants
- Privatschulen wie das Josefinum und w@lz fußläufig erreichbar
- Großes Angebot an Sport- und Freizeitanlagen, sowie Parks (Schlosspark Schönbrunn, Matznerpark, Auer-Welsbach-Park)

Die Umgestaltung von Hütteldorfer Straße und Meiselstraße sind ein wichtiger Beitrag zur Verkehrsberuhigung und Begrünung des Grätzls mit einer gewaltigen Steigerung der Wohn- und Lebensqualität!

## Top 20

Diese moderne und hochwertige 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung verfügt über ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. einer straßen- und einer hofseitigen Terrasse. Sie besticht durch ihren durchdachten, perfekt geplanten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- 2 Toiletten
- geräumige Wohnküche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Dusche und Wanne

Der Kaufpreis für **Eigennutzer beträgt EUR 823.724,--**

## 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 Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <25m

Apotheke <75m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <175m

Universität <1.075m

Höhere Schule <1.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <925m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <425m

Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <325m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap