

# Die Symbiose - geräumige Familienwohnung mit südseitigem Balkon



3SI MAKLER

Objektnummer: 20293

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiselstraße 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	105,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	694.669,08 €
Provisionsangabe:	

25.008,09 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





**3SI** MAKLER

**DANESHGAR ARCHITECTS**  
Vienna - Austria



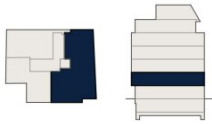
Meiselstraße 79  
1140 Wien

TOP 06 . 1.OG

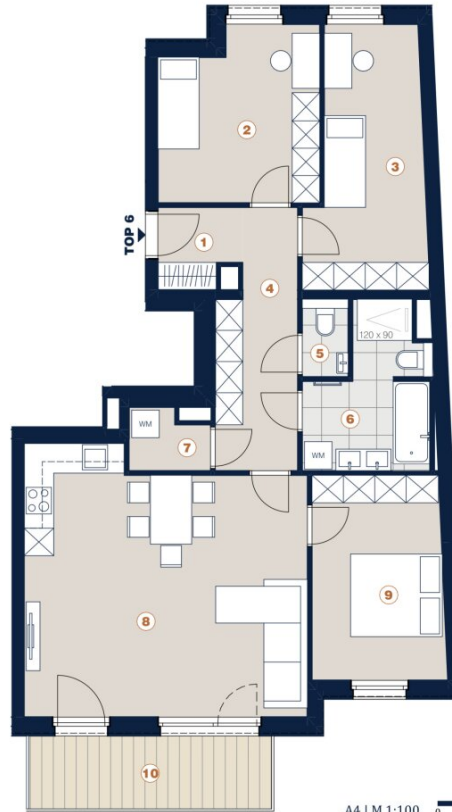
**Wohnfläche** 96,73 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	2,99 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	12,68 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	13,49 m <sup>2</sup>
4	Gang	9,13 m <sup>2</sup>
5	WC	1,49 m <sup>2</sup>
6	Bad	7,88 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum	2,17 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	34,10 m <sup>2</sup>
9	Schlafzimmer	12,80 m <sup>2</sup>
10	Balkon	8,42 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

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 zukünftigen Fahrradstraße
- Schnelle Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel - U3 Hütteldorfer Straße/ Schnellbahnstation Breitenlee / 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)

## Top 6

Diese moderne 3-Zimmer Neubauwohnung verfügt über ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem hofseitigen, südseitigen Balkon im 1.Liftstock. Sie besticht durch ihren durchdachten, perfekt geplanten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum / Flur

- Gästetoilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Toilette, Dusche und Wanne

Der Kaufpreis für **Eigennutzer beträgt EUR 746.956,--**

## **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