



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Meißnergasse 2, A-1220 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Meißnergasse 2, A-1220 Wien

Historischer Charme trifft modernen Ausbau!

## 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 wird der Charme des Altbauwerks bewahrt und mit modernen Elementen komplettiert. Die 1 bis 4 Zimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen 29m<sup>2</sup> und 126m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a, Klasse C; fGEE: 1,46, Klasse C
- Dachgeschoß gültig bis 18.09.2032: HWB 18,0 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse A ; fGEE: 0,70 Klasse A++
- Nebengebäude gültig bis 18.09.2032: HHB 82,3 kWh/m<sup>2</sup>; 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.

#### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

#### Energieausweis:

Gültig bis: 15.11.2032

HWB: C 93,1 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: C 1,46

## Fotos





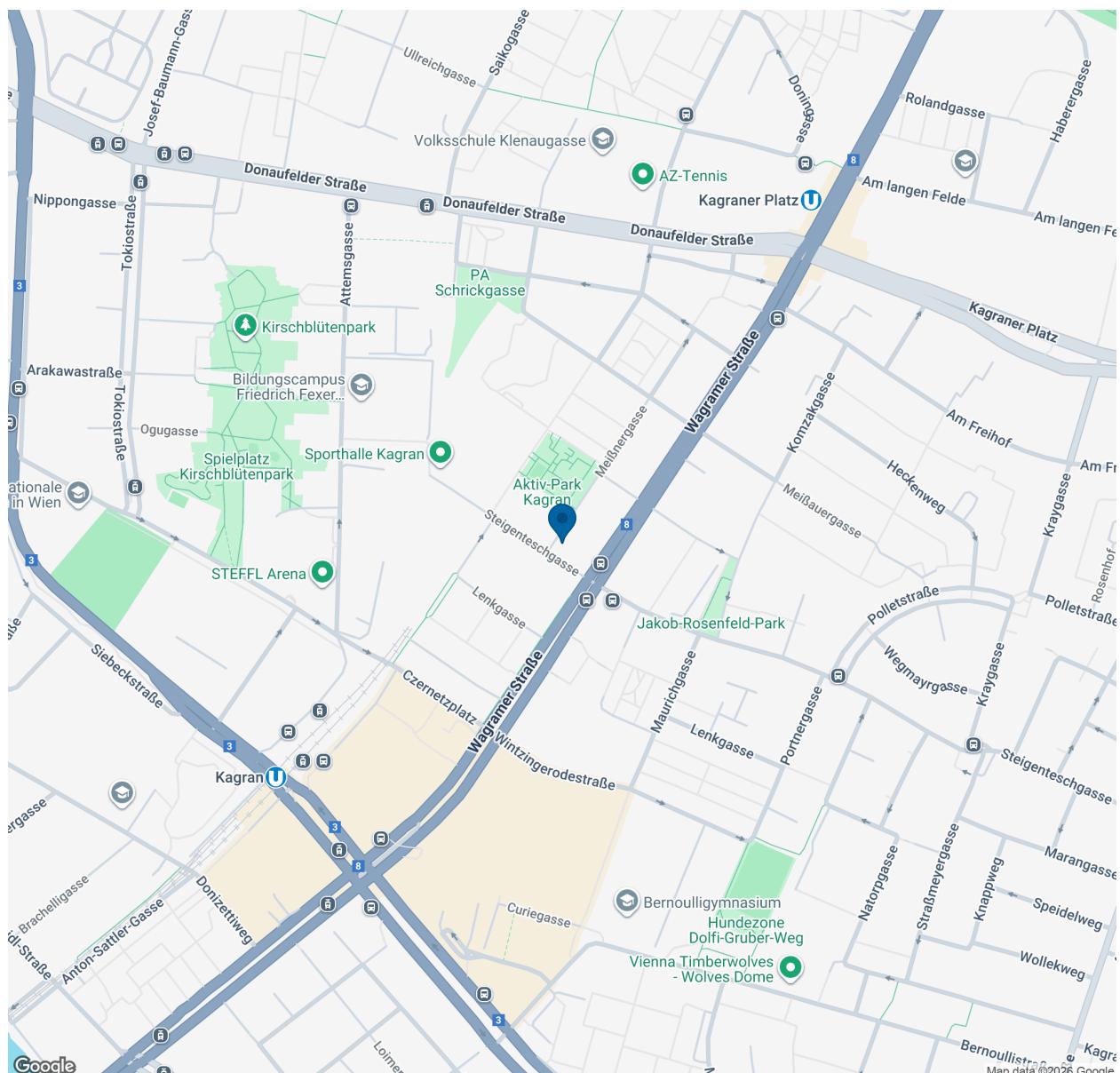






## Lageplan

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.



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

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

Vermittlung  
Bewertung  
Investment  
Asset Management  
Market Research

Wohnimmobilien  
Vorsorgewohnungen  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsobjekte  
Logistikimmobilien

Anlageobjekte  
Zinshäuser  
Betriebsliegenschaften  
Grundstücke  
Hotels

**EHL Wohnen GmbH**  
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

