



# WOHNEN ZWISCHEN HISTORIE UND NATUR

1200 WIEN

KARL-MEISSEL-STRASSE 1



[WWW.AUGARTEN-IMMOBILIEN.AT](http://WWW.AUGARTEN-IMMOBILIEN.AT)

# DAS PROJEKT

Dieser wunderschöne Dachgeschossausbau befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens, beim Augarten. Ausgebaut wird ein Dachboden in einem wunderschönen Gründerzeithaus.

Insgesamt sind 6 Wohnungen mit Freiflächen sowohl für Eigennutzer als auch Anleger geplant. Ein Personenaufzug befindet sich bereits im Haus. Der Baustart erfolgt im Quartal 2 – 2024.



# DIE LAGE

Die Karl-Meißl-Strasse 1 befindet sich nur wenige Meter vom beliebten grünen Augarten entfernt. Direkt vor der Türe liegt der Wallensteinplatz mit bester Infrastruktur. Hier kann in den zahlreichen Cafés und Restaurants entspannt werden, oder gemütlich in den umliegenden Geschäften die täglichen Besorgungen erledigt werden.

Wer sich gerne die Beine vertritt oder im Grünen Sport betreibt, hat mit dem Augarten vor der Türe den perfekten Ort dafür. Zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel wie Busse, Straßenbahnlinien und U-Bahnstationen (U4 & U6) sind fußläufig erreichbar.

GUT AN IHR NEUES ZU HAUSE FÜHLT SICH GUT AN IHR NEUES ZU HAUSE FÜHLT SICH GUT AN IHR NEUES ZU HAUSE





# DAS GRÄTZL



Im Sommer lädt das kleine, aber feine Familienbad Augarten zum munteren Planschen und Abkühlen ein, außerdem gibt es zahlreiche Kinderspielflächen sowie echte Schätze aus der Pflanzenzucht der Bundesgärten zu entdecken.

Im Augarten befindet sich auch das Palais Augarten – das ursprüngliche kaiserliche Jagdschloss beherbergt – und wird heute von den Wiener Sängerknaben als Wohnsitz, Übungsstätte und Ausbildungsort (Gymnasium) genutzt.

## AUGARTEN

Der Augarten zieht das ganze Jahr über etliche Freizeit- und Fitnesshungrige auf seine Wege und Grünflächen. Kein Wunder: Die Gesamtfläche von über 52 Hektar eignet sich perfekt für ausgedehnte Spaziergänge oder Sporteinheiten.



## DONAUKANAL

Der Donaukanal zählt heute zu den Sommer-Hotspots des Wiener Nachtlebens. Doch bietet der Donaukanal noch viel mehr. Fernab des lebhaften Freizeittrubels stehen Sportbegeisterten und Erholungssuchenden parkähnlich ausgestaltete Uferbereiche mit zur Verfügung. Die perfekte Kombination aus Ruhepol und Trubel.

## WALLENSTEINPLATZ

Ein Platz mit Charme – hier befinden sich etliche Restaurants und Cafés mit besonderem Flair. Der 20. Bezirk erlebt einen Aufschwung und die Infrastruktur bestätigt dies. Rund um den großen Platz gibt es viele Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zum Augarten und zu Donaukanal bieten den Leuten jeden Menge Abwechslung, Vielfalt und Erholungsmöglichkeiten.



# HIGHLIGHTS

## Freiflächen

Jede Wohnung verfügt über eine oder mehrere Freiflächen

## Heizung & Kühlung

Die Wohnungen werden mit einer Luftwärmepumpe geheizt. In den Sommermonaten kann dieses Heizsystem den Boden kühlen. Zusätzlich wird jede Wohnung mit einer Klimaanlage ausgestattet.

## Ausstattung

- Hochwertiges Bad-Interior aus Italien von VALLONE
- Parkettböden aus Echtholz – Eiche
- Außenliegende Beschattungen bei allen hofseitigen und geraden Fenstern in den Dachgeschoss Wohnungen

## Der Augarten

Vor der Haustüre, nur 2 Gehminuten entfernt, lädt der Augarten mit seinem französischen Parkstil und seiner Jahrhundertgeschichte zum Spazieren, Schlendern und Erholen ein.



STOCK	TOP	WNFL	ZIMMER	FREIFLÄCHE	KAUFPREIS PHASE 1
DG 1	25	106	4	9	995.000
DG 1	26	139	4	14	1.330.000
DG 1 + DG 2	27	61	2	6	610.000
DG 1 + DG 2	28	159	5	52	1.540.000
DG 2	29	90	3	47	925.000
DG 2	30	141	4	87	1.580.000





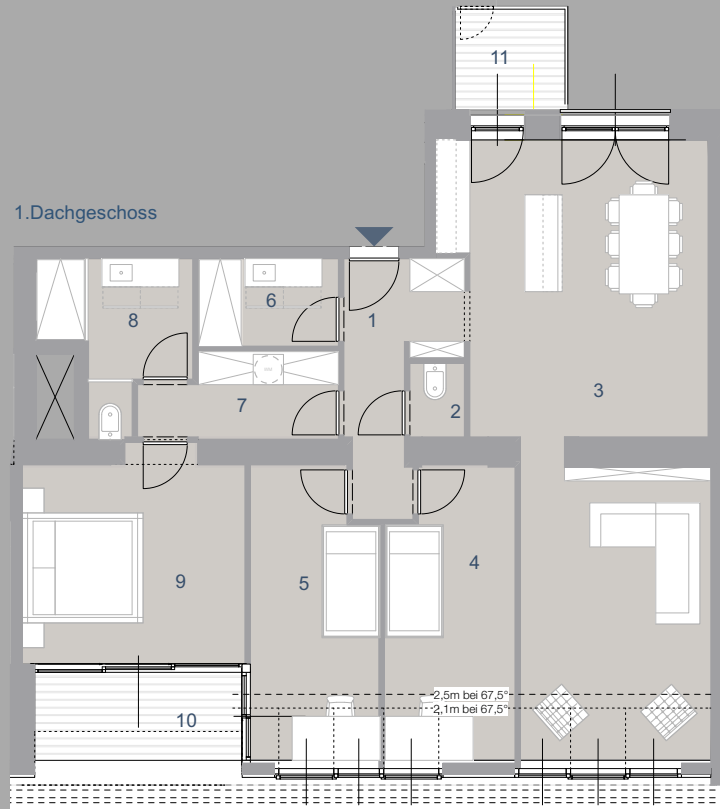
## TOP 25

Flächenmaße wurden ganzjährig abgerundet. Nutzflächen lt. Entwurfsplan

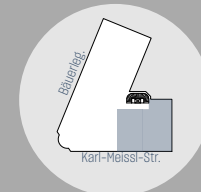
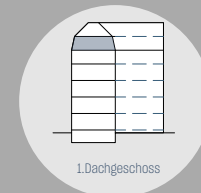
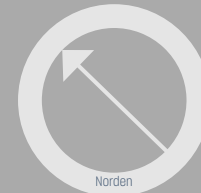
1	Vorraum	7	m <sup>2</sup>
2	WC	1	m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	43	m <sup>2</sup>
4	Zimmer	12	m <sup>2</sup>
5	Zimmer	11	m <sup>2</sup>
6	Bad/WC	4	m <sup>2</sup>
7	Abstellraum	5	m <sup>2</sup>
8	Bad/WC	6	m <sup>2</sup>
9	Zimmer	15	m <sup>2</sup>
10	Loggia	6	m <sup>2</sup>
11	Balkon	3	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 106 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 9 m<sup>2</sup>

1. Dachgeschoss



KVIERREAL **k**



4 Zimmer

2 Badezimmer – WC getrennt

Wohn- und Essbereich getrennt



Loggia | Balkon

Fußbodenheizung- und Kühlung

Luftwärmepumpe

Klimaanlage

kvierreal.at

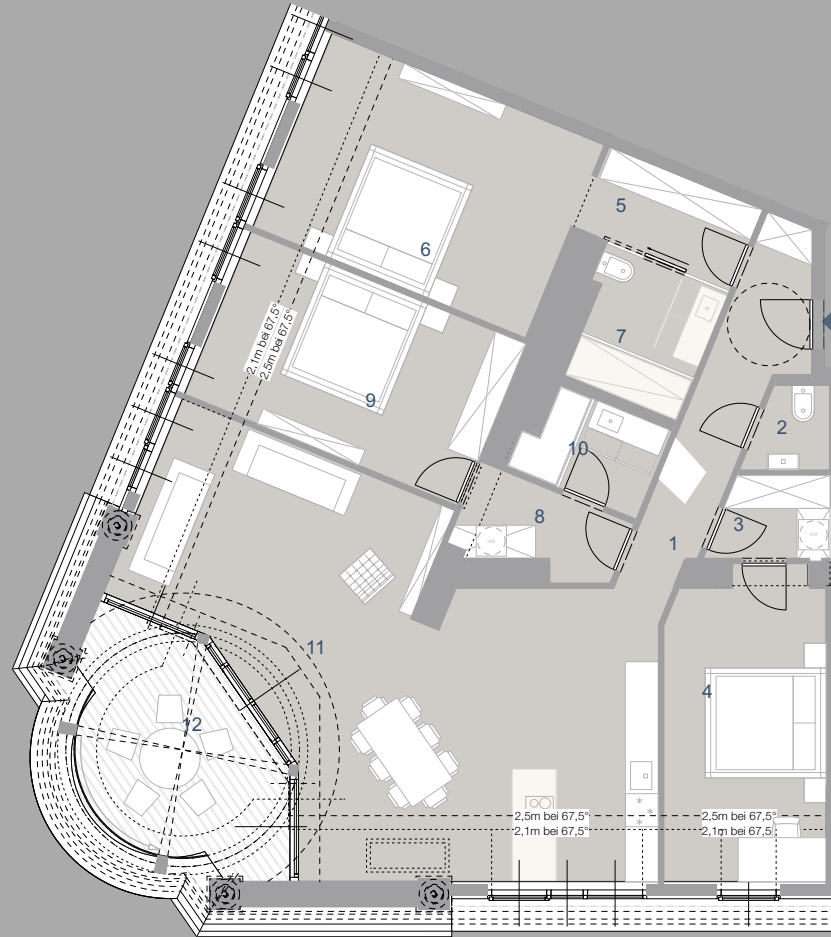
VERKAUFSPLÄNE

Das neue Altbau.

# TOP 26

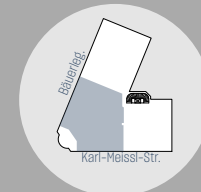
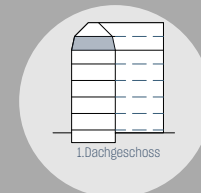
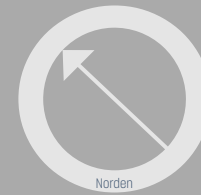
1	Vorraum	8	m <sup>2</sup>
2	WC	2	m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	3	m <sup>2</sup>
4	Zimmer	16	m <sup>2</sup>
5	Vorraum	4	m <sup>2</sup>
6	Zimmer	20	m <sup>2</sup>
7	Bad/WC	5	m <sup>2</sup>
8	Vorraum	4	m <sup>2</sup>
9	Zimmer	17	m <sup>2</sup>
10	Bad	4	m <sup>2</sup>
11	Wohnküche	52	m <sup>2</sup>
12	Loggia	14	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 14 m<sup>2</sup>



1. Dachgeschoss

KVIERREAL



Das neue Altbau.



4 Zimmer

2 Badezimmer – WC getrennt

Einzigtartiger Wohn- und Essbereich



Loggia

Fußbodenheizung- und Kühlung

Luftwärmepumpe

Klimaanlage

kvierreal.at

VERKAUFSPLÄNE

# FACTS TOP 27

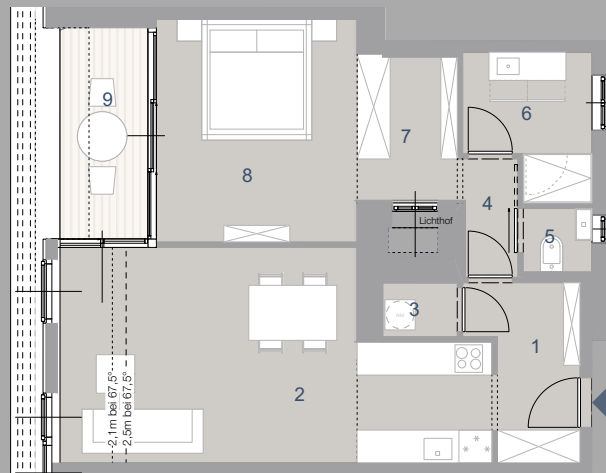
## TOP 27

Fächenmaße wurden ganzjährig abgerundet. Nutzflächen lt. Entwurfsplan

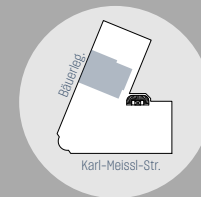
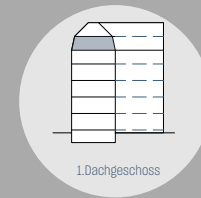
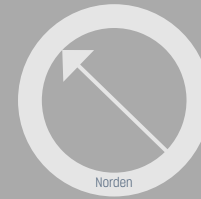
1	Vorraum	5	m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	26	m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	1	m <sup>2</sup>
4	Vorraum	2	m <sup>2</sup>
5	WC	1	m <sup>2</sup>
6	Bad	5	m <sup>2</sup>
7	Ankleide	4	m <sup>2</sup>
8	Zimmer	14	m <sup>2</sup>
9	Loggia	6	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 61 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 6 m<sup>2</sup>

1.Dachgeschoss



KVIERREAL **k**



2 Zimmer

1 Badezimmer – WC getrennt

Wohnküche mit angrenzender Freifläche



Loggia

Fußbodenheizung- und Kühlung

Luftwärmepumpe

Klimaanlage

kvierreal.at

VERKAUFSPLÄNE

Das neue Altbau.

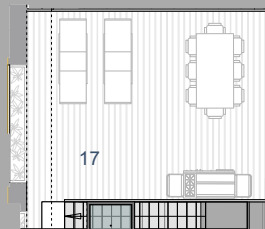


## TOP 28

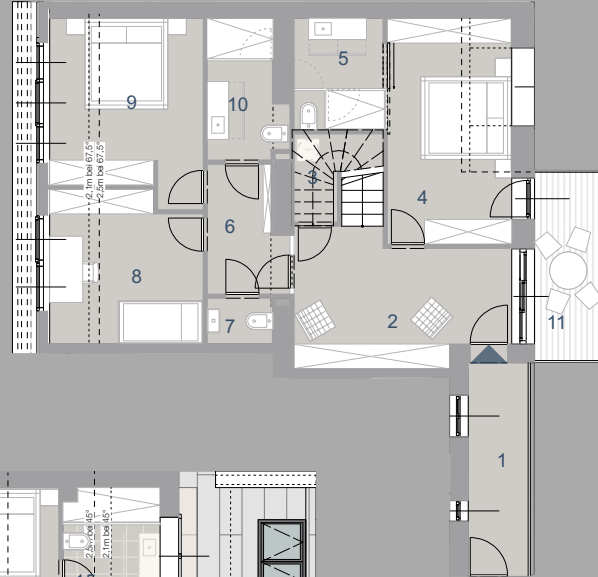
1	Terrasse	7	m²
2	Vorraum	15	m²
3	Abstellraum	4	m²
4	Zimmer	16	m²
5	Bad/WC	5	m²
6	Vorraum	5	m²
7	WC	1	m²
8	Zimmer	13	m²
9	Zimmer	15	m²
10	Bad/WC	5	m²
11	Balkon	8	m²
12	Wohnküche	49	m²
13	Terrasse	3	m²
14	Zimmer	18	m²
15	Bad/WC	8	m²
16	Loggia	5	m²
17	Dachterrasse	28	m²

Wohnnutzfläche: ca. 159 m²  
Freifläche: ca. 52 m²

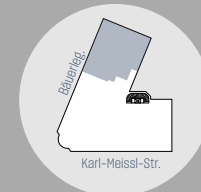
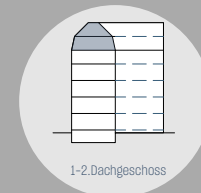
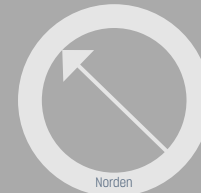
Dachterrasse



1. Dachgeschoss



KVIERREAL



5 Zimmer

3 Badezimmer – WC getrennt

Wohnen auf 2 Ebenen



Loggia | Balkon | Dachterrasse

Fußbodenheizung- und Kühlung

Luftwärmepumpe

Klimaanlage

kvierreal.at

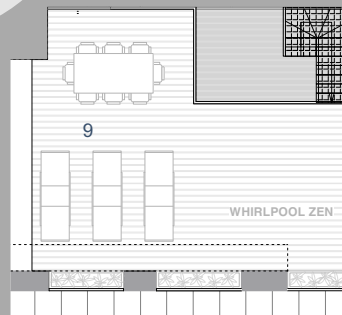
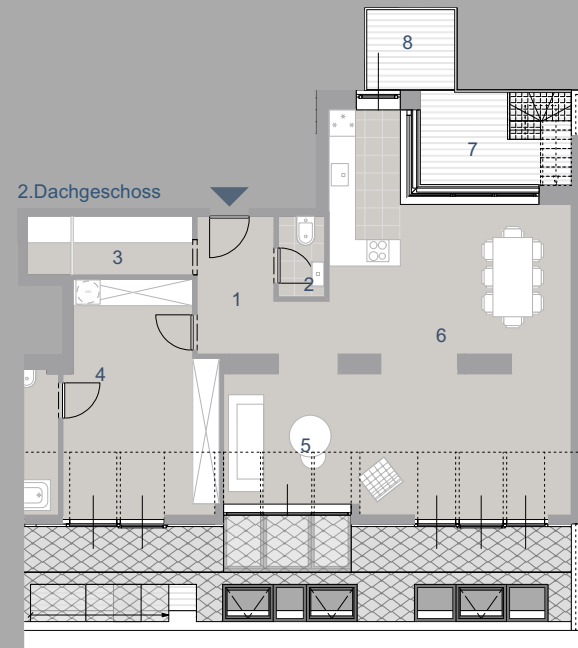
VERKAUFSPLÄNE

Das neue Altbau.

## TOP 29

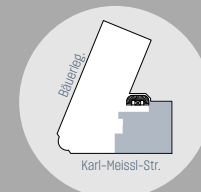
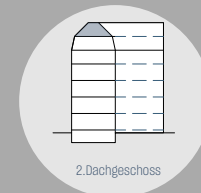
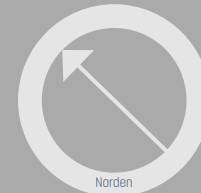
1	Vorraum	6	m <sup>2</sup>
2	WC	1	m <sup>2</sup>
3	Bad/WC	6	m <sup>2</sup>
4	Zimmer	20	m <sup>2</sup>
5	Zimmer	13	m <sup>2</sup>
6	Wohnküche	40	m <sup>2</sup>
7	Terrasse	7	m <sup>2</sup>
8	Balkon	3	m <sup>2</sup>
9	Dachterrasse	36	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 47 m<sup>2</sup>



Dachterrasse

KVIERREAL **k**



3 Zimmer

1 Badezimmer – WC getrennt

Wohnküche mit angrenzender Freifläche



Balkon | Dachterrasse

Fußbodenheizung- und Kühlung

Luftwärmepumpe

Klimaanlage

kvierreal.at

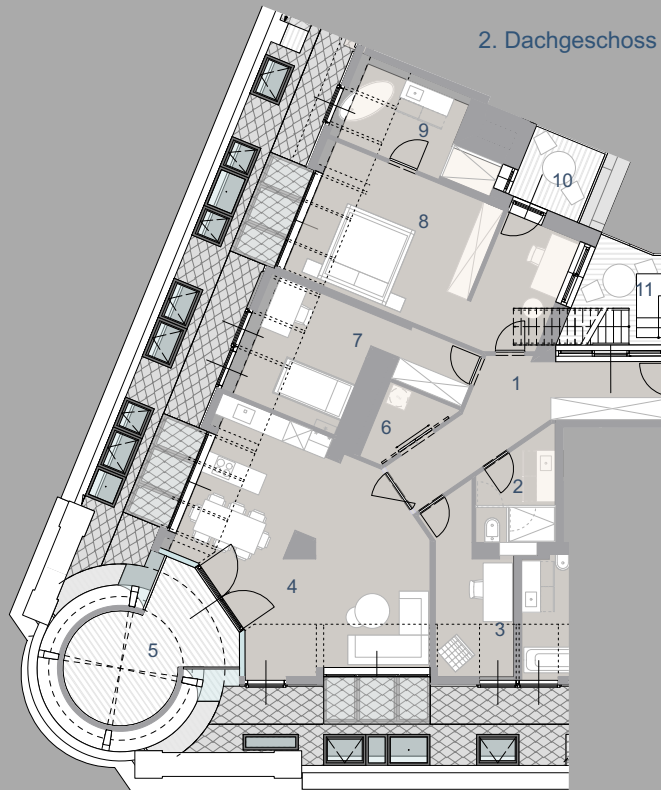
VERKAUFSPLÄNE

Das neue Altbau.

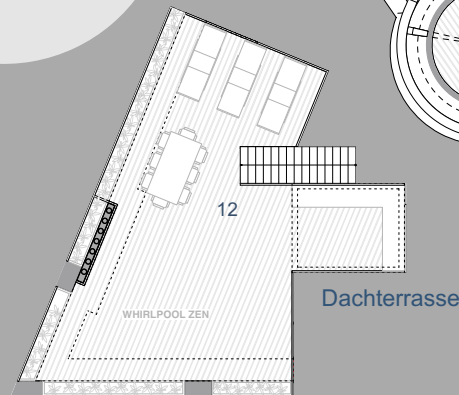
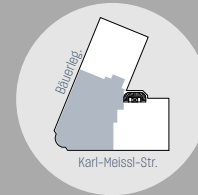
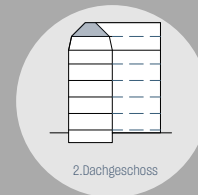
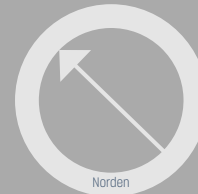
# TOP 30

1	Vorraum	14	m²
2	Bad/WC	5	m²
3	Büro	15	m²
4	Wohnküche	44	m²
5	Loggia	17	m²
6	Abstellraum	2	m²
7	Zimmer	17	m²
8	Zimmer	30	m²
9	Bad / WC	10	m²
10	Terrasse	4	m²
11	Terrasse	6	m²
12	Dachterrasse	59	m²

Wohnnutzfläche: ca. 141 m²  
Freifläche: ca. 87 m²



KVIERREAL



kvierreal.at

VERKAUFSPLÄNE

Das neue Altbau.



4 Zimmer

2 Badezimmer – WC getrennt

4 Freiflächen

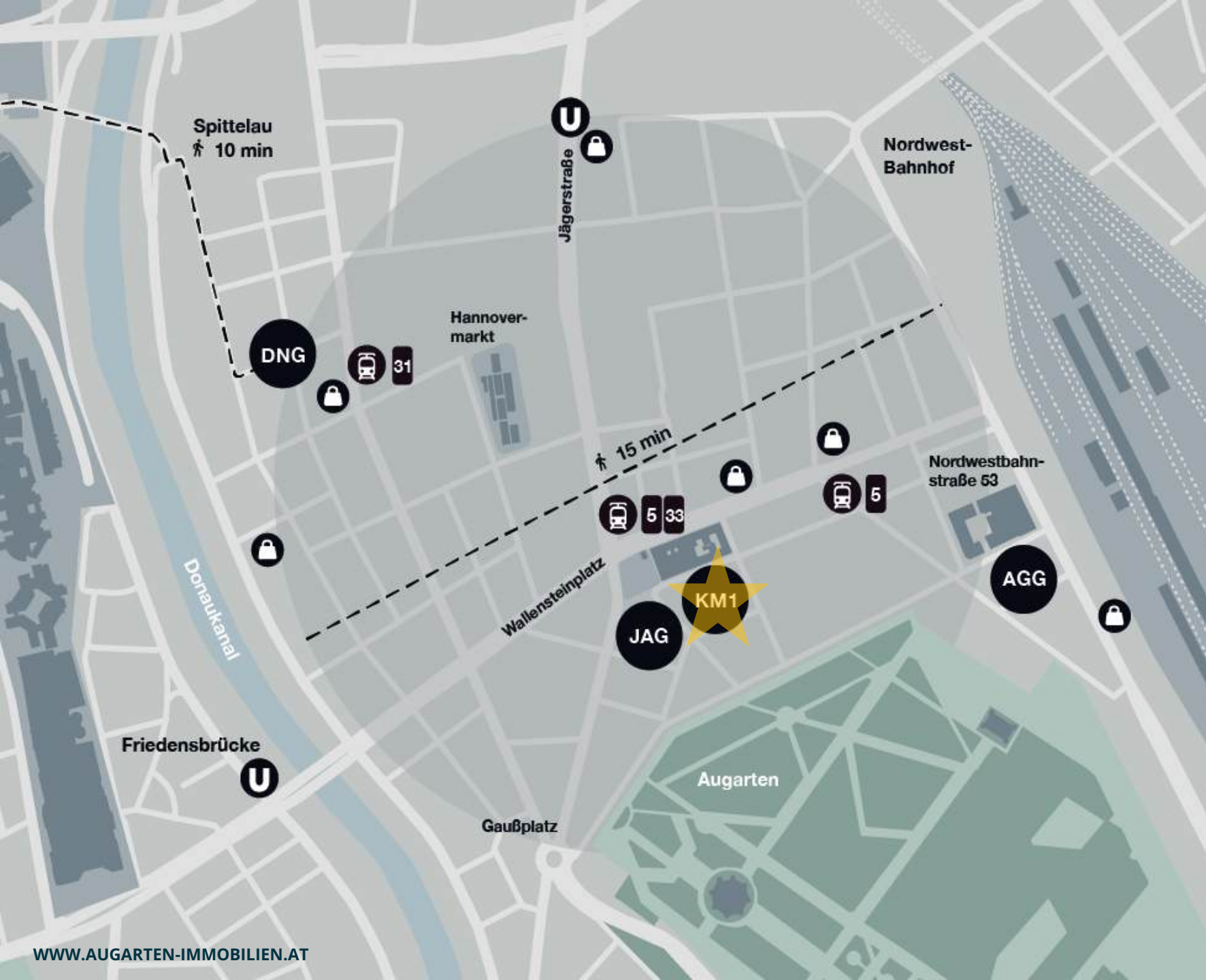


Loggia | Terrasse | Dachterrasse

Fußbodenheizung- und Kühlung

Luftwärmepumpe

Klimaanlage



## DIE LAGE

KM1

Karl-Meissl-Strasse 1

## WEITERE PROJEKTE

AGG

Adolf-Gstöttner-Gasse 4

DNG

Denisgasse 35

JAG

Jägerstrasse 21





# KONTAKT

**RPI REAL GMBH**

Neulinggasse 6 | Stiege 1 | Top 9  
1030 Wien

+43 1 532 22 23  
office@rpi-real.at  
www.rpi-real.at

## **Ansprechpartner**

Alexander Prendinger, MA.  
+43 664 522 74 22  
ap@rpi-real.at

Vermarktet durch



Ein Projekt von



Alle Zahlen und Angaben entsprechen dem aktuellen Stand der Planung. Änderungen dieser Grundlagen können nicht ausgeschlossen werden. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass im Falle eines Wohnungskaufs vom Käufer eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3% zzgl. USt vom Kaufpreis an die RPI Real GmbH zu bezahlen ist. Diese Verkaufsinformation richtet sich ausschließlich an Kaufinteressenten. Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis der Firma RPI Real GmbH zum Verkäufer / zu den Verkäufern hingewiesen.

**WWW.AUGARTEN-IMMOBILIEN.AT**