

MEISSNERGASSE 2 | 1220 WIEN



# TWO SOULS

TWO SOULS VEREINT TRADITION UND MODERNE.  
LICHT UND RAUM. WOHNEN UND LEBEN.  
WUNSCH UND WIRKLICHKEIT.



## TWO SOULS

1899 wurde die Meißnergasse 2 von Architekt Friedrich Exter als zweigeschoßiges Wohnhaus im Stil der Spätgründerzeit errichtet.

2022 startete die umfangreiche Revitalisierung mit der Aufstockung eines Regelgeschoßes sowie zwei Dachgeschoßen, dem Umbau des Hofhauses zu einer Wohnung mit Eigengarten und auch der detailreichen Wiederbelebung der Fassaden mittels handgefertigten Stucks.

TWO SOULS präsentiert sich als echtes Wohnjuwel. Und das nahe der Donau und mitten im Leben.

## TRADITION UND MODERNE

Das prächtige Eckhaus in der Meißnergasse 2 verbindet die Gründerzeit mit der Gegenwart. So verbergen sich hinter der liebevoll sanierten Fassade 26 moderne 1- bis 4-Zimmerwohnungen, die hinsichtlich ihrer Größe und modernen Ausstattung keine Wünsche offen lassen. Die in den ruhigen Innenhof ausgerichteten Gärten, Balkone und Terrassen komplettieren das exklusive Angebot.

## HIGHLIGHTS

- 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
- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Ausstattung und Technik
- Energiesparende und effiziente Fernwärme für Heizung und Warmwasserversorgung
- Anlegerpreise im Neubau

HWB RG: 90 kWh/m<sup>2</sup>a  
 HWB DG: 24 kWh/m<sup>2</sup>a  
 HWB HH: 92 kWh/m<sup>2</sup>a

## LICHT UND RAUM

Helle, lichtdurchflutete Räume mit großen Fenstern zählen zu den ersten Eindrücken, die man beim Betreten der Wohnungen erfährt. Hier vereinen sich moderne Ausstattung mit dem Stil und Flair der Gründerzeit. Durchdachte Grundrisse mit großzügiger Aufteilung sowie ausgesuchte Materialien und Details warten darauf, entdeckt zu werden.

Charakteristisch für alle Altbauwohnungen in den Regelgeschoßen sind Raumhöhen mit bis zu 3 Metern, elegante Stilaltbautüren, große Fenster mit Vertäfelungen, hochwertiges Parkett aus Eichenholz und modern ausgestattete Bäder. Die weitläufigen Freiflächen und Gärten in den Innenhof bieten ein willkommenes Extra an Wohnkomfort.

Jede Eigentumswohnung in der Meißnergasse 2 besitzt dabei ihren ganz eigenen Charme und überzeugt mit einer intelligenten Raumaufteilung.





## 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.



## AUSSTATTUNG

- Raumhöhen mit bis zu 3 Metern
- Edles Eichenholzparkett
- Smart-Home-Steuerung mit Apple iPad, Klimaanlage und Fußbodenheizung in den Dachgeschoßen
- Energiesparende Fenster mit 2-fach-Verglasung
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung für besonders geringen Energieverbrauch
- Marken sanitärprodukte
- Moderne Ausstattung und Technik



## HIER UND JETZT

Alle Dachgeschoßwohnungen verfügen über eine Vielzahl von exklusiven Ausstattungsmerkmalen, darunter auch große Fensterfronten, Klimaanlage, Niedertemperatur-Fußbodenheizung und Smart-Home-Steuerung. Moderne und stilvolle Wohnungen, die ein hohes Maß an Komfort bieten und ideal für alle sind, die sich eine besondere Wohnatmosphäre im Hier und Jetzt wünschen.

Ein Highlight sind natürlich die Terrassen, die den Wohnraum erweitern und dazu einladen, in der Sonne zu entspannen oder mit Freunden zu feiern. Die wunderschöne Aussicht auf die umliegende Stadt ist ein weiteres Plus, dem man sich nur schwer entziehen kann.



## HIMMEL UND FERNE

Unter dem Himmel von Wien eröffnen sich von hier aus herrliche Ausblicke auf die wunderschöne Skyline der Stadt. So bestechen die Maisonettewohnungen nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung, sondern begeistern auch mit ihren Dachterrassen. Hier wird Wohnen zu einem Erlebnis der besonderen Art.



## HOF UND HAUS

Der ehemalige Pferdestall bezaubert heute als kleines, aber feines architektonisches Meisterwerk. Bietet doch das eingeschobige Gebäude mit großen Fensterfronten und Eigengarten alle Annehmlichkeiten. Ein kleines Wohnparadies inmitten von Kagran, das mit seinem idyllischen Garten zum Wohlfühlen und Entspannen einlädt.





## WOHNEN UND LEBEN

Wer schönes Wohnen mit einem angenehmen Leben gleichsetzt, der wird in TWO SOULS seine Erfüllung finden. Denn seine Nähe zur wunderschönen Alten Donau, zum herrlichen Donaupark und zu den prächtigen Blumengärten Hirschstetten ist besonders attraktiv, da sie alle zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Stadt zählen.

Der Donaupark bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten, während die Alte Donau mit ihren malerischen Uferpromenaden und erlebnisreichen Wanderwegen ein Paradies für Naturliebhaber ist. Die Blumengärten Hirschstetten verzaubern jeden Spaziergänger mit ihrer farbenfrohen Vielfalt. Erfrischende Freibäder in der Nähe runden das Angebot ab und laden zu einem Kurzurlaub vor der Haustür ein. Kurz gesagt: Hier lässt es sich angenehm wohnen und wunderbar leben.

### ALTE DONAU

Wiens schönstes Naherholungsgebiet

### DONAU PARK

Wundervolle Parkanlage in Donaustadt

### STRANDBAD GÄNSEHÄUFEL

Strandbad mit vielen Freizeitangeboten

### HIRSCHSTETTEN

Wiens schönste Blumengärten

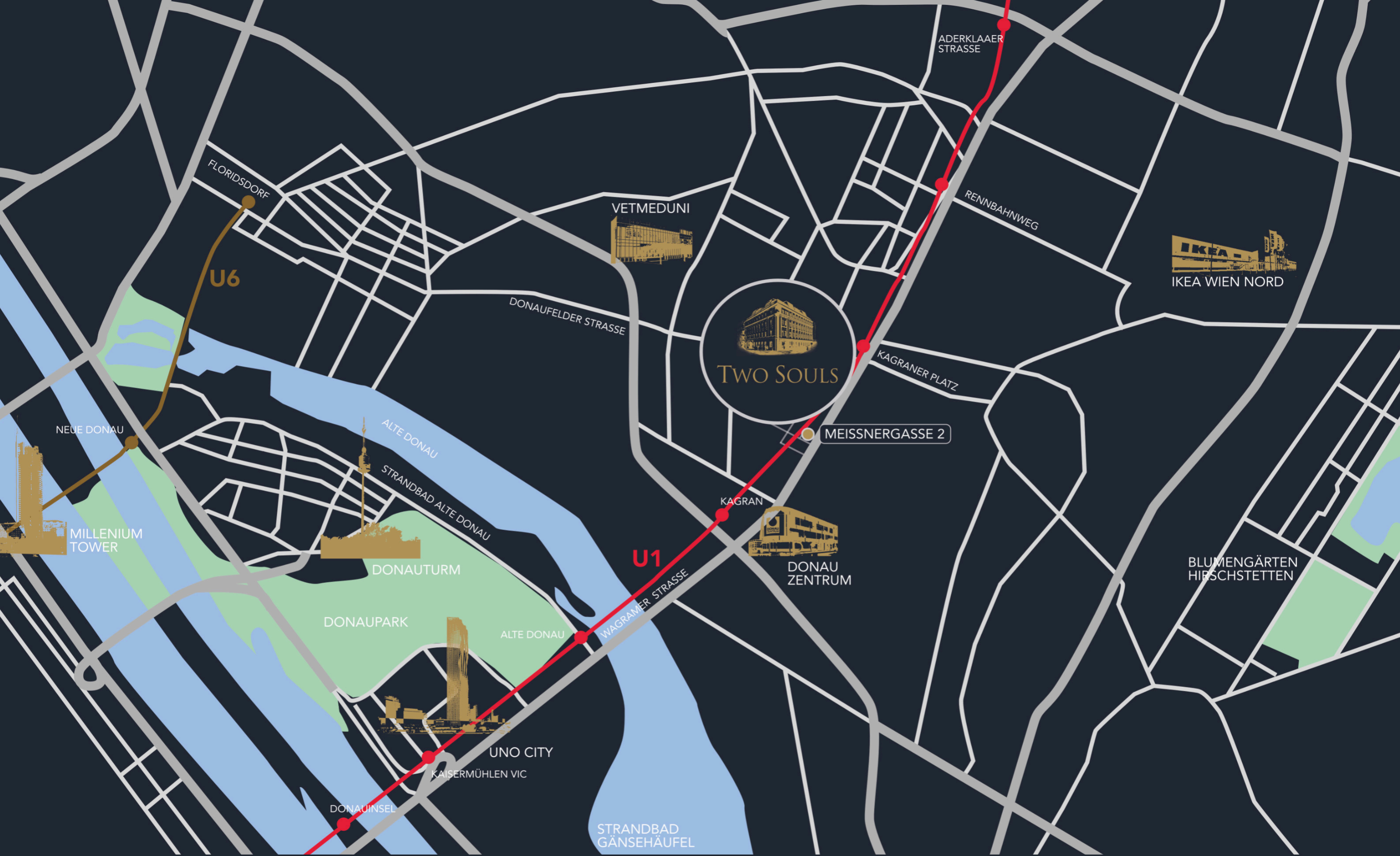
### DONAU ZENTRUM

Wiens größtes Einkaufszentrum

### PERFEKTE ANBINDUNGEN

U1 Kagran, Kagraner Platz, Bus- und Straßenbahnverbindungen





MEISSNERGASSE 2

- 1 Fußminute zur Volksschule Meißnergasse
- 6 Fußminuten zum Donau Zentrum
- 8 Fußminuten U1 Kagran od. U1 Kagranner Platz

- 8 Fußminuten zur Vienna International School
- 8 Radminuten zum Strandbad Alte Donau
- 10 Radminuten zum Donaupark

- 14 Radminuten zum Strandbad Gänsehäufel
- 14 Radminuten Blumengärten Hirschstetten
- 19 U-Bahn-Minuten zum Stephansplatz

- 12 Autominuten zur Klinik Donaustadt
- 26 Autominuten zum Stephansplatz
- 30 Autominuten zum Flughafen Schwechat



## WUNSCH UND WIRKLICHKEIT

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. Ganze 19 U-Bahn-Minuten von der Innenstadt entfernt, wird jedes noch so spontane Vorhaben zum Vergnügen.

Mit TWO SOULS wird nahezu jeder Wunsch Wirklichkeit. Hier finden Sie das perfekte Zusammenspiel von Natur und urbanem Leben.



## WIR ÜBER UNS

Die 3SI Immogroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über zwei Jahrzehnte hat sich die Familie Schmidt mit dem Unternehmen 3SI Immogroup einen Ruf als Partner mit Handschlagqualität erworben.

Über 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte sowie ein Netzwerk aus langjährigen renommierten Partnern und Firmen sprechen für Kontinuität sowie Vertrauen.

Das Wiener Immobilienunternehmen hat sich auf den Kauf und die Revitalisierung von Zinshäusern und die Errichtung innovativer, ökologisch nachhaltig erbauter und moderner Neubauten spezialisiert.

Die Projekte der 3SI Immogroup kombinieren exklusive Lagen mit luxuriöser Ausstattung, modernster Technik, großzügigen Freiflächen und durchdachten Grundrissen. Allen Projekten der 3SI Immogroup ist eines gemein: Das Ziel, einzigartigen Wohnraum für zukünftige Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.

## KONTAKT

+43 800 700 183  
kontakt@two-souls.at  
two-souls.at

## VERMARKTUNG

**3SI** MAKLER

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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Drachsler Linzer (1060 Wien, Mariahilfer Str. 103). <https://www.notare1060.at>

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: Frau von Mathilde Langevin, Unsplash; Kaisermühle von Zur Alten Kaisermühle; Schulgarten Kagran von Carrie Borden, Unsplash; Pärchen von Jonas Weckschmied, Unsplash; Bootssteg/Adobe Stock. Stand: Februar 2023. Design & Visualisierungen: SQUAREBYTES – [www.squarebytes.at](http://www.squarebytes.at)

TWO-SOULS.AT





TWO-SOULS.AT

