

Inserat ID: 174427

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 590000€

Straße: Meiselstraße

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

Wien Österreich

Wohnfläche: 80.29m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Dennis Melyn

Tel: +43 699 15263332

melyn@savoir.at

### Ruhige helle 3 Zimmer Balkonwohnung im Erstbezug - DIE SCHOKOLADENFABRIK



Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Meiselstraße 9 befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 15. Wiener Gemeindebezirks in einer Fußgängerzone mit direktem Zugang zur U-Bahn. Das Gründerzeithaus wird umfassend saniert mit dem Fokus der Erhaltung des Altbaucharakters in den 4 Regelgeschossen. In den beiden Dachgeschossen werden moderne Wohnungen errichtet, welche über einen herrlichen Weitblick auf die Gloriette verfügen.

Die insgesamt 21 Wohnungen mit Wohnflächen von 40 bis 126m<sup>2</sup> sind mit Freiflächen ausgestattet (Loggia, Terrasse oder Garten) und bieten einen hohen Ausstattungsstandard.

Ihre unmittelbare Lage in einer Fußgängerzone mit direktem Zugang zur U-Bahn (U3 direkt vor der Türe ~30m! zum Abgang) macht dieses Projekt zum perfekten Ausgangspunkt für Erledigungen oder Ausflüge. Sei es in das Stadtzentrum, welches in 12 Minuten erreichbar ist oder nach Schönbrunn.

## AUSSTATTUNG

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Durch moderne Luftwärmepumpen wird eine hohe Energieeffizienz erreicht mit einem 42,2 HWB Wert. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen.

Hochwertige Parkettböden in Eiche

Fußbodenheizung in allen Räumen

Markensanitärprodukte

Vollklimatisierung im Dachgeschoß

Ökofreundliche Luftwärmepumpen

Holz-Alu Fenster

## LAGE DER WOHNUNG UND RAUMAUFTHEILUNG

Die Wohnung Top 7 befindet sich im Hochparterre des Hauses im ruhigen, hofseitigen Trakt des Gebäudes. Sie zeichnet sich durch eine Raumhöhe von 3 Metern und einer effizienten Raumnutzung aus. Ergänzt wird diese Wohnung durch einen extragroßen, südseitig ausgerichteten Balkon in den Innenhof der zum Verweilen einlädt.

Durch den Vorraum betritt das erste Schlafzimmer, das Bad mit Wanne sowie die Küche. Durch diese erreicht man das geräumige, 36 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer sowie den vorgelagerten, über 12m<sup>2</sup> großen Balkon. Vom Wohnzimmer aus betritt man auch das zweite Schlafzimmer welches ebenfalls Zugang zum großen Balkon hat. Ein der Küche zugeordneter Abstellraum komplettiert das Angebot dieser exklusiven Wohnung.

## AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

### Fenster und Türen

Neue Holzfenster in klassischer Altbau-Optik, 3-fach verglast. Eingangstüre 90x220 cm Sicherheitsklasse RC3 mit Sicherheitsbeschlägen, Innentüren 80x210 cm mit Langschildbeschlägen, jeweils in Altbau-Optik.

### Wände und Böden

Die Wände sind weiß, mit Dispersion beschichtet. In den Wohnräumen wird neuer Altwiener Eichen-Fischgrät-Parkett verlegt. Sanitärräume werden mit Feinsteinzeug italienischer Herstellung ausgelegt.

### Sanitärausstattung

Es kommen ausschließlich hochwertige Markenprodukte zum Einsatz. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorgesehen.

### Elektrische Ausstattung

Sämtliche Wohneinheiten sind mit ausreichend Steckdosen versehen. In den Wohnbereichen sowie

auf den Balkonen Lichtauslässen. Die Allgemein-Bereiche sind mit LED-Deckenspots, Sanitärräume zusätzlich mit elektrischer Entlüftung ins Freie.

#### Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Wohnung verfügt in allen Bereichen über Fußbodenheizung, zentral mittels Luft-Wärme-Pumpe versorgt. Im Badezimmer ist zusätzlich ein Badheizkörper/Handtuchtrockner installiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenso energieeffizient über eine eigene Luft-Wärme-Pumpe.

#### Küchenbereich

Die Wohnung ist gemäß Plan, mit allen erforderlichen Anschlüssen für die Installation Ihrer Wunschküche (nicht enthalten) vorbereitet.

Eine detaillierte Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung die wir Ihnen auf Wunsch zur Verfügung stellen.

Die Wohnungen sind mit Ende Juni 25 beziehbar.

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 / Entfernung  
GesundheitArzt  
&lt;225mApotheke &lt;250mKlinik &lt;1.050mKrankenhaus &lt;1.900mKinder  
&lt; SchulenSchule &lt;125mKindergarten &lt;125mUniversität &lt;825mHöhere  
Schule &lt;1.200mNahversorgungSupermarkt &lt;75mBäckerei  
&lt;150mEinkaufszentrum &lt;150mSonstigeGeldautomat &lt;175mBank  
&lt;200mPost &lt;200mPolizei &lt;150mVerkehrBus &lt;25mU-Bahn  
&lt;25mStraßenbahn &lt;225mBahnhof &lt;50mAutobahnanschluss  
&lt;4.400mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 80.29m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 3

Heizungsart: Zentral

Bäder: 1

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hbwwert: 42.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 590000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dennis

Nachname: Melyn

Tel:: +43 699 15263332

E-Mail: melyn@savoir.at