



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 22096

erstellt am : 05.11.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 529000€

Straße: Meiselstraße

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

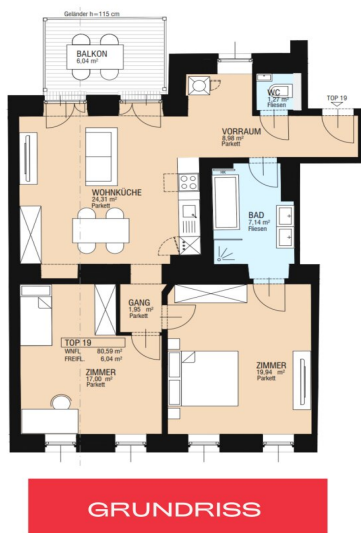
Dennis Dennis

Tel: +43 699 15263332

meryn@savoir.at

Wohnfläche: 80.59m<sup>2</sup>

## Helle 3 Zi Altbauwohnung im 2 OG mit großer Aussenfläche - 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 RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung Top 19 befindet sich im 1.Obergeschoß des Hauses, barrierefrei vom Aufzug erreichbar. Sie zeichnet sich durch eine Raumhöhe von knapp 3 Metern, einer effizienten Raumaufteilung und Raumnutzung aus. Von der Wohnung aus genießt man den Blick über die vorgelagerte Fußgängerzone Meiselstraße, der hintere Teil der Wohnung ist in einen ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Durch den Vorraum betritt man offen die großzügige, gemeinsam mit dem Vorraumbereich etwa 33 m<sup>2</sup> große Wohnküche, mit anschliessendem 6 m<sup>2</sup> großen, hofseitigen Balkon. Durch eine Türe und einen kleinen Gangbereich erreicht man zentral die beiden straßenseitig (Fußgängerzone) gelegenen, mit jeweils etwa 17 bzw. 20m<sup>2</sup>, ähnlich großen Schlafzimmer. Ein geräumiges, von einem der Schlafzimmer sowie vom Vorraum begehbares Badezimmer mit mit Wanne und Dusche, sowie ein getrenntes WC, komplettieren 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.

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 &lt;225m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;350m Krankenhaus &lt;1.900m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;125m Kindergarten &lt;125m Universität &lt;825m Höhere  
Schule &lt;1.200m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;75m Bäckerei  
&lt;150m Einkaufszentrum &lt;150m Sonstige  
Geldautomat &lt;175m Bank  
&lt;200m Post &lt;200m Polizei &lt;150m Verkehr  
Bus &lt;25m U-Bahn  
&lt;75m Straßenbahn &lt;225m Bahnhof &lt;50m Autobahnanschluss  
&lt;4.400m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 80.59m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

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

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 529000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dennis

Nachname: Dennis

Tel.: +43 699 15263332

E-Mail: meryn@savoir.at