



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 22099

erstellt am : 05.11.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 689000€

Straße: Meiselstraße

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

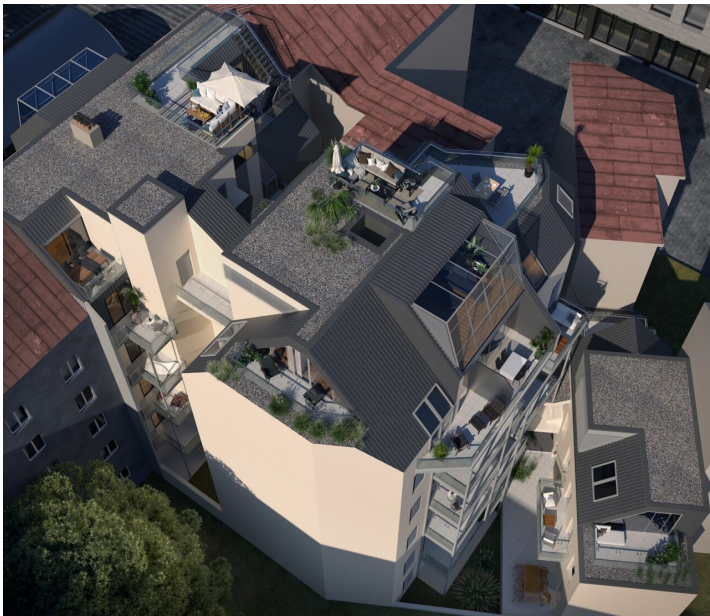
Dennis Dennis

Tel: +43 699 15263332

meryn@savoir.at

Wohnfläche: 90.74m<sup>2</sup>

## 4 Zimmer DG Wohnung mit südseitigem Balkon 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 RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung Top 38 befindet sich im ersten, neu errichtetem Dachgeschoß des Hauses, barrierefrei vom Aufzug erreichbar. Diese Wohnung zeichnet sich durch luxuriöse Ausstattung, effiziente Raumaufteilung und einem südseitig gelagerten, in den Innenhof ausgerichteten Balkon aus. Der vordere Teil der Wohnung liegt an der vorgelagerten Fußgängerzone Meiselstraße.

Durch den Vorraum betritt man offen die großzügige, gemeinsam mit dem Vorraumbereich etwa 38 m<sup>2</sup> große Wohnküche, mit anschliessendem knapp 8 m<sup>2</sup> großen, südseitig ausgerichteten, hofseitigen Balkon. Durch eine Türe und einen kleinen Gangbereich erreicht man zentral die drei straßenseitig (Fußgängerzone) gelegenen Schlafzimmer, eines davon mit extra Schrankraum, mit Flächen von 10-14 m<sup>2</sup>. Ein geräumiges, vom Wohnraum aus begehbares Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC, sowie ein extra Gäste-WC und ein Abstellraum komplettieren das Angebot dieser exklusiven Wohnung.

## AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

### Fenster und Türen

Neue Holzfenster und Dachflächenfenster, 3-fach verglast. Eingangstüre 90x220 cm Sicherheitsklasse RC3 mit Sicherheitsbeschlägen.

### Wände und Böden

Die Wände sind weiß, mit Dispersion beschichtet. In den Wohnräumen wird neuer, hochwertiger Dielenboden 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/Handtuchrockner installiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenso energieeffizient über eine eigene Luft-Wärme-Pumpe.

### Kühlung

Alle DG Einheiten sind mit Air Condition Splitgeräten ausgestattet.

### Küchenbereich

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

Die Wohnung ist mit Ende Juni 2025 fertiggestellt.

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: 90.74m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

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: 689000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dennis

Nachname: Dennis

Tel.: +43 699 15263332

E-Mail: meryn@savoir.at