

**Tolle 3 Zimmer Altbau im Erstbezug - 1. OG - 2 Balkone, direkt an der Ubahn**



**Objektnummer: 6581/109**

**Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meiselstraße 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	2024
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

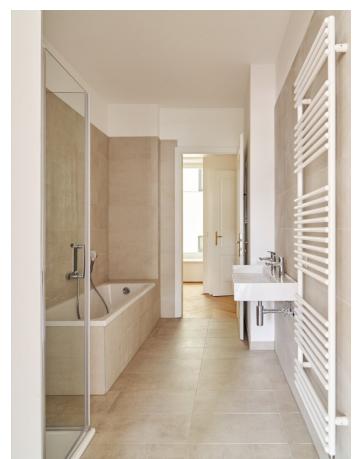
### Dennis Meryn

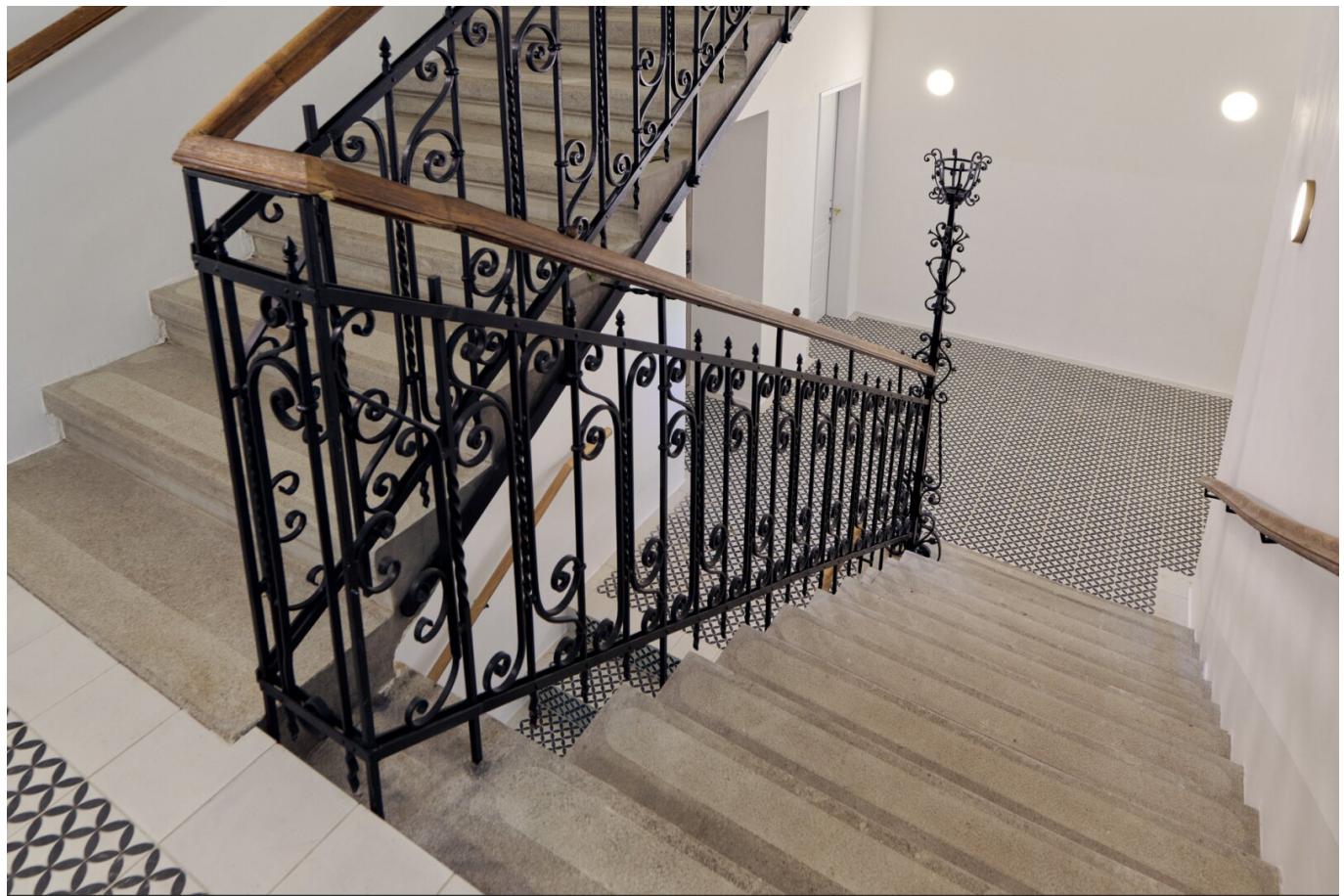
Savoir Vivre Services GmbH  
Müllnergasse 21 / 12  
1090 Wien

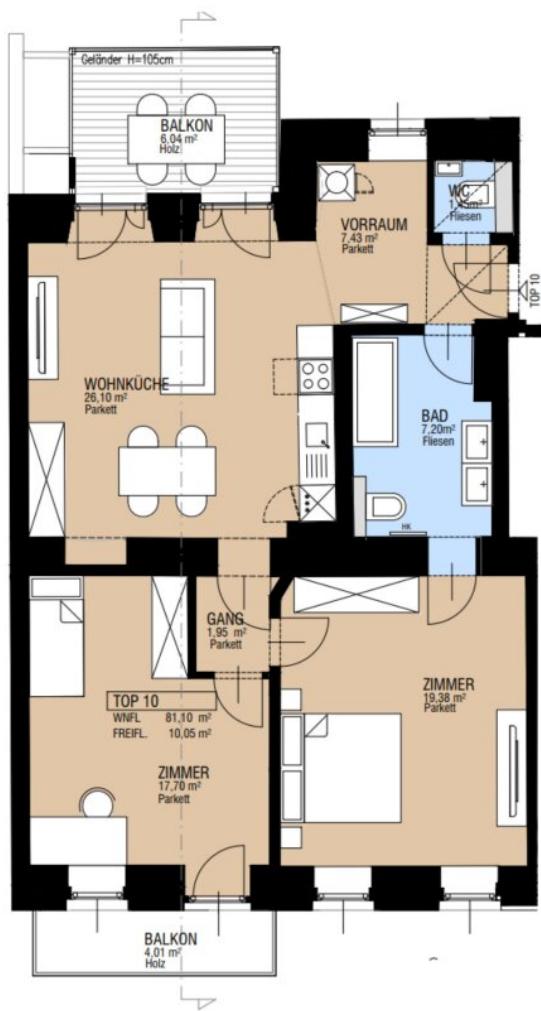
T +43 699 15263332  
H +43 699 15263332

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









GRUNDRISS

# Objektbeschreibung

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 10 befindet sich im 1. Stock des Hauses, barrierefrei vom Aufzug erreichbar. Sie zeichnet sich durch eine Raumhöhe von 3 Metern, einer effizienten Raumaufteilung und Raumnutzung aus. Als Alleinstellungsmerkmal hat diese ehemalige Bel-Etage Wohnung einen schmiedeeisernen Altbau-Balkon hinaus zur Fußgängerzone Meiselstraße.

Durch den Vorraum betritt man offen die großzügige, gemeinsam mit dem Vorraumbereich etwa 33,5 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 18 bzw. 19 m<sup>2</sup> nahezu identisch großen Schlafzimmer, eines davon mit Balkon. Ein geräumiges, von einem der Schlafzimmer sowie vom Vorraum begehbares Badezimmer mit WC, sowie ein weiteres Gäste-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.

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 <225m  
Apotheke <250m  
Klinik <350m  
Krankenhaus <1.900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <125m  
Universität <825m  
Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <150m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <200m  
Post <200m  
Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <75m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <50m

Autobahnanschluss <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap