

**4 Zimmer DG Wohnung mit südseitigem Balkon im  
Erstbezug- DIE SCHOKOLADENFABRIK**



**Objektnummer: 6581/116**

**Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Meiselstraße 9
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	2024
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

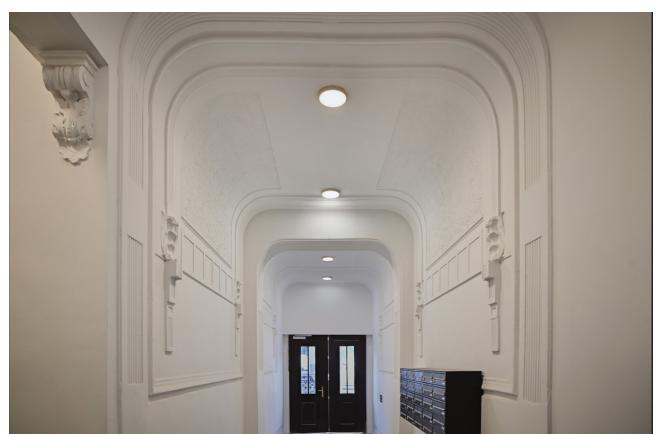
## Ihr Ansprechpartner

### Dennis Meryn

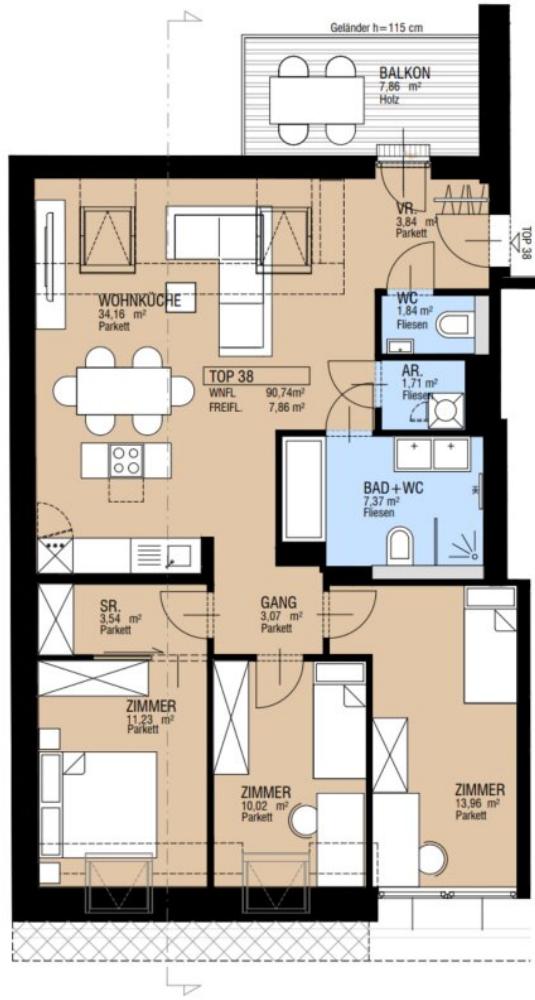
Savoir Vivre Services GmbH  
Müllnergasse 21 / 12  
1090 Wien

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 RAUMAUFTHEILUNG

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 Raumauflistung und einem südseitig gelagerten, in den Innenhof ausgerichteten Balkon aus. Der vordere Teil der Wohnung liegt an der vorgelagerten Fußgängerzone Meiselstraße.

Durch den Vorräum betritt man offen die großzügige, gemeinsam mit dem Vorräumbereich etwa 38 m<sup>2</sup> große Wohnküche, mit anschliessendem knapp 8 m<sup>2</sup> großen, südseitig ausgerichtetem, 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/Handtuchtrockner 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 <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