

**Helle 4 Zimmer Balkonwohnung mit 2 Bädern in Ruhelage  
- DIE SCHOKOLADENFABRIK**



**Objektnummer: 6581/138**

**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:	109,00 m²
Nutzfläche:	111,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	689.000,00 €
Provisionsangabe:	

24.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dennis Meryn**

Savoir Vivre Services GmbH  
Müllnergasse 21 / 12  
1090 Wien

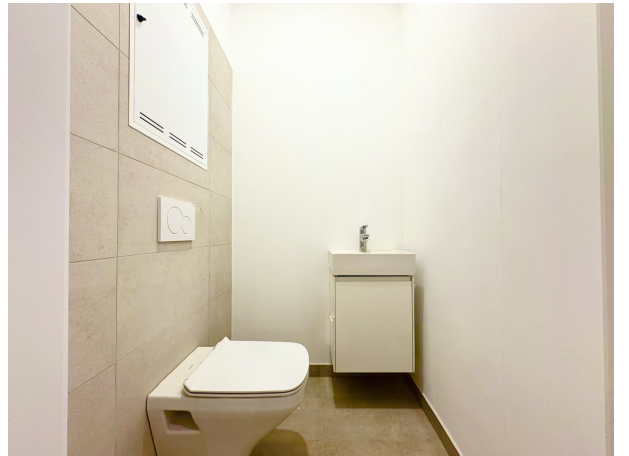
T +43 699 15263332  
H +43 699 15263332

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













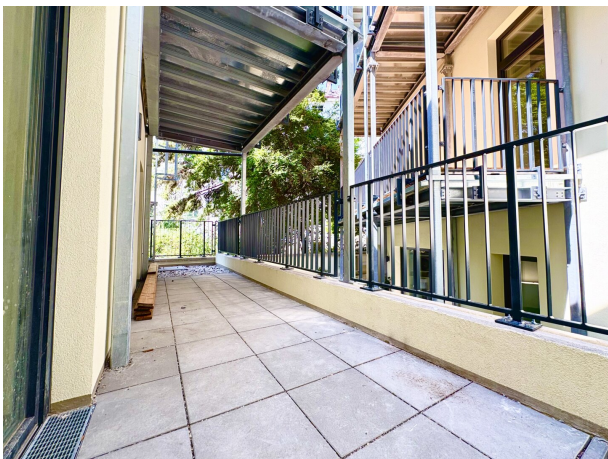












**Meiselstraße 9, 1150 Wien  
TOP 1,**

Wohnfläche ca. 108,66 m<sup>2</sup>  
Freifläche ca. 21,30 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 234-288 (cm)  
In Nebenräumen bzw. Kochbereich abgehängte Decke  
nach technischen Erfordernis.  
RtH Raumhöhe ca. (cm)  
HK Handtuchheizkörper

Stand: September 2023



Ausstellung gem. Baubeschreibung,  
die dargestellte Möblierung- ausgenommen.  
Badezimmer, Dusche, Waschtisch und WC- ist nicht Bestandteil  
des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsanregung.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.  
Druck und Satzfehler, sowie Irrtümer  
tatsächlich bedingte Änderungen vorbehalten.  
Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können  
sich durch die Detaillierung geringfügig ändern.  
Möglichstlich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Schnitt (schematisch)

Exklusiv-Vermarktung durch:  
Savoir Vivre Makler GmbH  
Lichtensteinstroße 12, 1090 Wien  
T: +43 664 465 82977 M: office@savoir.at

schokoladen-fabrik.at

SAVOIR VIVRE  
GROUP



## 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 1 befindet sich im HP 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 großen, südseitig ausgerichteten Balkon. Das besondere der Wohnung ist der direkte eigene Zugang aus dem Eingangsbereich.

## **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,

### **Wände und Böden**

Die Wände sind weiß, mit Dispersion beschichtet. In den Wohnräumen wird neuer Langdielen Eichen-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 ab sofort 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 / 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