Seltenheit! 3Zi Altbauwohnung mit 2 Balkonen im Erstbezug - Hoher Standard!



Objektnummer: 6581/242

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * 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.





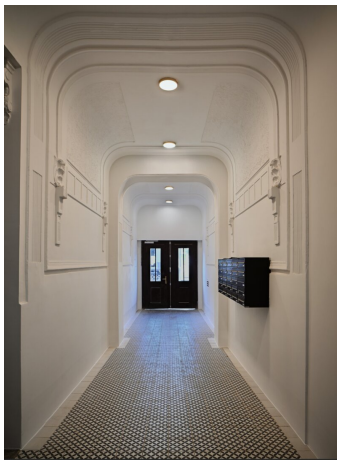


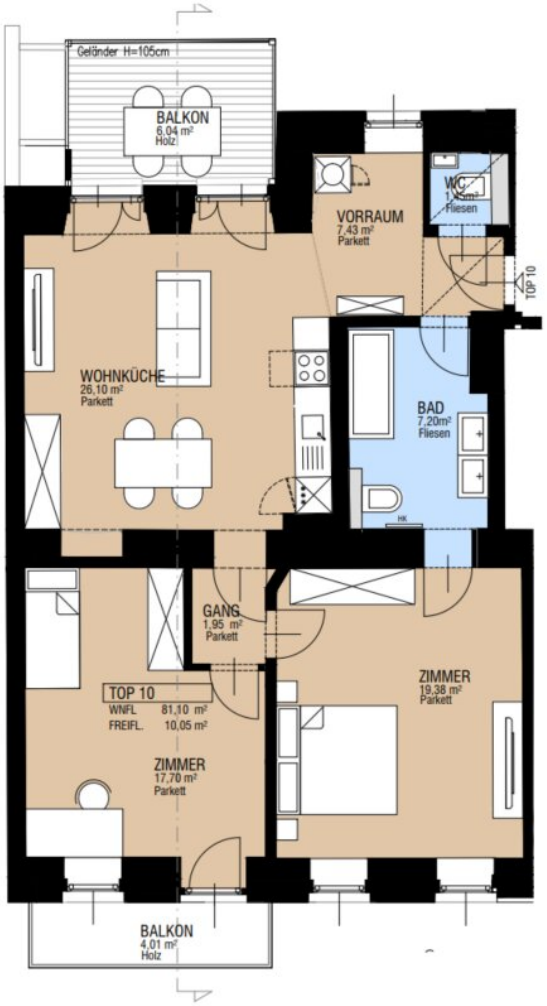



BOTOX!
zek3
BOTOX!
FAIR








Geländer H=105cm
BALKON
6,04 m²
Holz
VORRAUM
7,43 m²
Parkett
WC
1,
Fliesen
TOP 10
WOHNKÜCHE
26,10 m²
Parkett
BAD
7,20m²
Fliesen
HK
GANG
1,95 m²
Parkett
ZIMMER
19,38 m²
Parkett
TOP 10
WNFL 81,10 m²
FREIFL. 10,05 m²
ZIMMER
17,70 m²
Parkett
BALKON
4,01 m²
Holz

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 126m² 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 schmiedeeisenen Altbau-Balkon hinaus zur Fußgängerzone Meiselstraße.

Durch den Vorraum betritt man offen die großzügige, gemeinsam mit dem Vorraumbereich etwa 33,5 m2 große Wohnküche, mit anschliessendem 6 m2 großen, hofseitigen Balkon. Durch eine Türe und einen kleinen Gangbereich erreicht man zentral die beiden straßenseitig (Fußgängerzone) gelegenen, mit jeweils etwa 18 bzw. 19m2 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