Hoher Standard! 3 Zimmer DG Wohnung mit südseitiger Aussenfläche im Erstbezug - DIE SCHOKOLADENFABRIK



Objektnummer: 6581/239

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:	82,14 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:	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

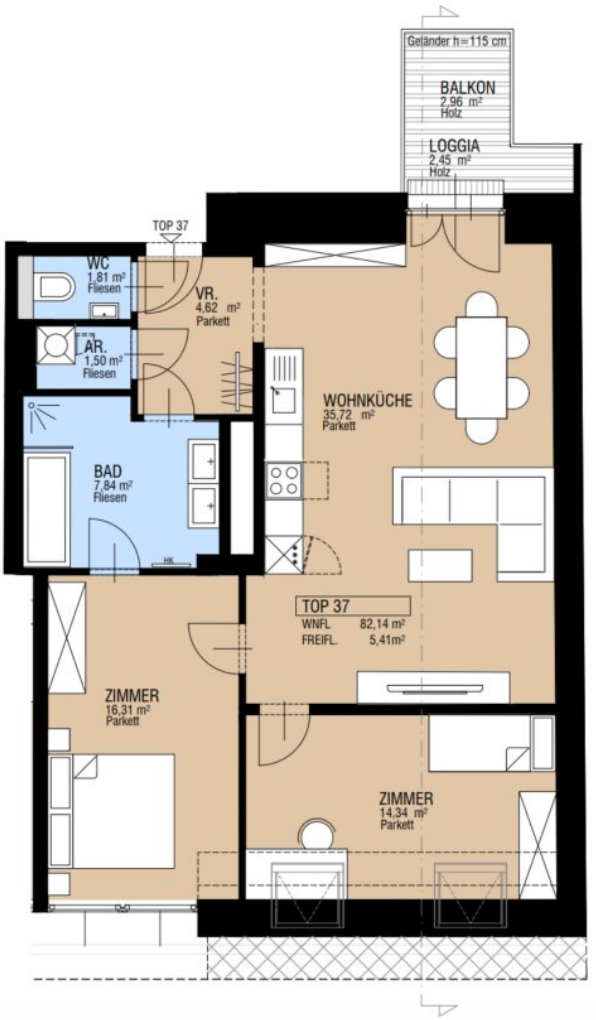
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.










Geländer h=115 cm
BALKON
2,96 m²
Holz
LOGGIA
2,45 m²
Holz
TOP 37
WC
1,81 m²
Fliesen
VR.
4,62 m²
Parkett
AR.
1,50 m²
Fliesen
WOHNKÜCHE
35,72 m²
Parkett
BAD
7,84 m²
Fliesen
TOP 37
WNFL 82,14 m²
FREIFL. 5,41m²
ZIMMER
16,31 m²
Parkett
ZIMMER
14,34 m²
Parkett

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 neu errichtete Wohnung Top 37 befindet sich im 1.Dachgeschoß des Hauses, barrierefrei vom Aufzug erreichbar. Sie zeichnet sich durch eine eine effiziente Raumaufteilung und Raumnutzung aus. Von der Wohnung aus genießt man den Blick über die vorgelagerte Fußgängerzone Meiselstraße, der hintere Teil der Wohnung verfügt über einen südseitig gelegenen, kombinierten Loggia-Balkon, dem ruhigen Innenhof zugewandt.

Durch den Vorraum betritt man die etwa 36 m2 große Wohnküche, mit direktem Zugang zum über 5 m2 großen, südseitigen Loggia-Balkon, dem Innenhof zugewandt. Vom Wohnraum erreicht man zentral die beiden straßenseitig (Fußgängerzone) gelegenen, mit etwa 16 bzw. 14 m2, ähnlich großen Schlafzimmer. Ein geräumiges, von einem der Schlafzimmer sowie vom Vorraum begehbares Badezimmer mit Wanne und Dusche, ein getrenntes WC, sowie einen vom Vorraum begehbaren Abstellraum komplettieren das Angebot dieser außergewöhnlichen Wohnung.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

Fenster und Türen

Neue Holzfenster in klassischer Altbau-Optik, 3-fach verglast. Eingangstüre 90x220 cm Sicherheitsklasse RC3 mit Sicherheitsbeschlägen.

Wände und Böden

Die Wände sind weiß, mit Dispersion beschichtet. In den Wohnräumen wird ein 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 Wohnräume sind mit Air Condition ausgestattet

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 Wohnung ist mit Ende Juni 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