4 Zimmer Balkonwohnung mit 2 Bädern in Ruhelage - DIE SCHOKOLADENFABRIK

Objektnummer: 6581/137

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:	111,00 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:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	

24.300,00 € inkl. 20% USt.

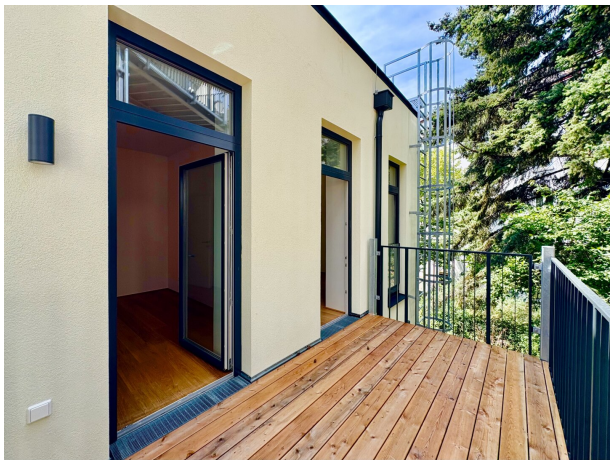
Ihr Ansprechpartner

Dennis Meryn

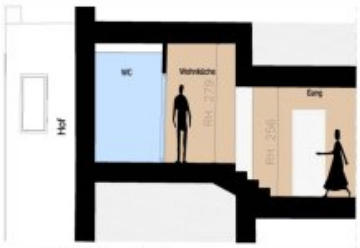
Savoir Vivre Services GmbH
Müllnergasse 21 / 12
1090 Wien

T +43 699 15263332
H +43 699 15263332

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



SCHOKOLADEN FABRIK



Schnitt (schematisch)

Meiselstraße 9, 1150 Wien
TOP 1A,

Wohnfläche	**ca. 111,20 m²**
Freifläche	**ca. 6,77m²**

Raumhöhe ca. 256-279 (cm)
In Nebenräumen bzw. Kochbereich abgehängte Decke
nach technischen Erfordernis.
RH Raumhöhe ca. (cm)
HK Handtuchheizkörper

Stand: September 2023

Ausstattung gem. Baubeschreibung,
die dargestellte Möblierung ausgenommen.
Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC- ist nicht Bestandteil
des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.
Druck und Satzfehler, sowie immer
baulich bedingte Änderungen vorbehalten.
Die Wohnunggrößen sind Circa-Angaben und können
sich durch die Detailplanung gering/fügig ändern.
Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Exklusiv-Vermarktung durch:
Savoir Vivre Makler GmbH
Lichtensteinstraße 12, 1090 Wien
T:+43 664 465 8297 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 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 1A befindet sich im 1.Obergeschoß 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, jeweils in Altbau-Optik.

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 <1.350m
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 <25m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <50m
Autobahnanschluss <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap