

# **DIE SCHOKOLADENFABRIK - 3 Zimmer Balkonwohnung in Fußgängerzone/Hoflage**



**SCHOKOLADENFABRIK T19**  
1150 WIEN



**Objektnummer: 6581/111**

**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:	80,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

19.764,00 € 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.

# OBJEKT NO: 6581/111

## LAGE

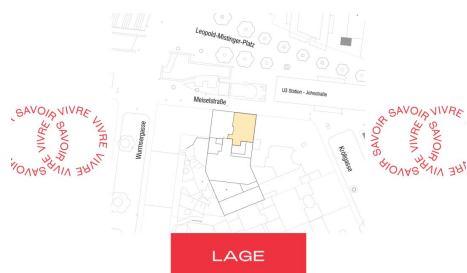
Schokoladenfabrik T19, II50 Wien

## GRÖÖE / ZIMMER

81m<sup>2</sup> + 6m<sup>2</sup> Freifläche / 3 Zimmer

## AUSSTATTUNG

Hochwertige Parkettböden in Eiche  
Fußbodenheizung in allen Räumen  
Markensanitärprodukte  
Vollklimatisierung im Dachgeschoß  
Ökofreundliche Luftwärmepumpen

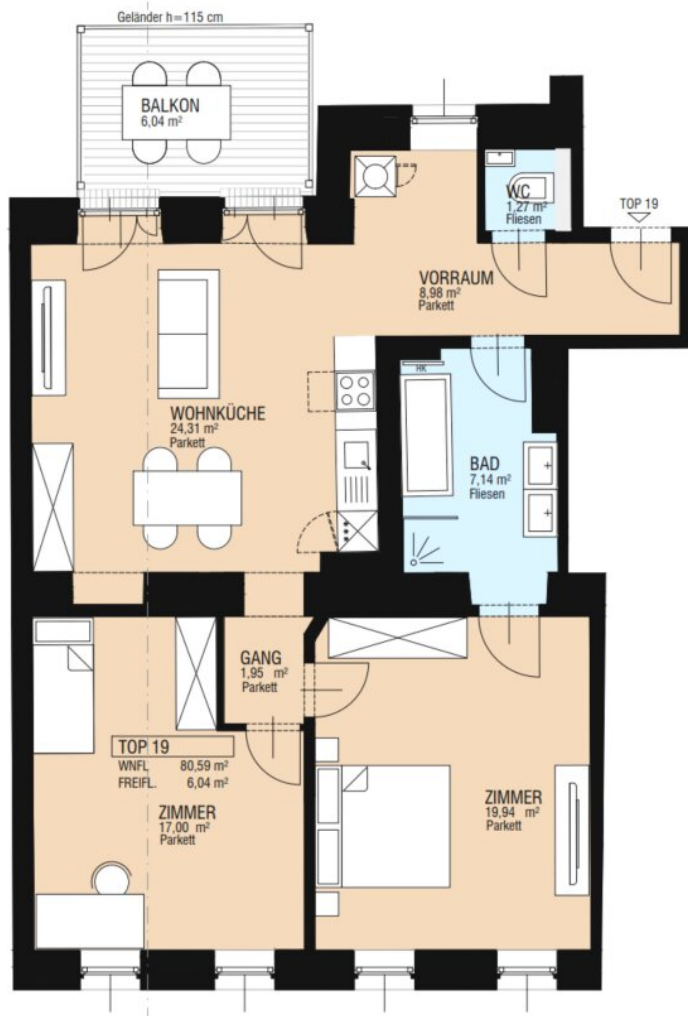












## GRUNDRISS



## 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 RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung Top 19 befindet sich im 1.Obergeschoß des Hauses, barrierefrei vom Aufzug erreichbar. Sie zeichnet sich durch eine Raumhöhe von knapp 3 Metern, einer effizienten Raumaufteilung und Raumnutzung aus. Von der Wohnung aus genießt man den Blick über die vorgelagerte Fußgängerzone Meiselstraße, der hintere Teil der Wohnung ist in einen ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Durch den Vorraum betritt man offen die großzügige, gemeinsam mit dem Vorraumbereich etwa 33 m<sup>2</sup> große Wohnküche, mit anschliessendem 6 m<sup>2</sup> großen, hofseitigen Balkon. Durch eine Türe und einen kleinen Gangbereich erreicht man zentral die beiden straßenseitig (Fußgängerzone) gelegenen, mit jeweils etwa 17 bzw. 20m<sup>2</sup>, ähnlich großen Schlafzimmer. Ein geräumiges, von einem der Schlafzimmer sowie vom Vorraum begehbares Badezimmer mit mit Wanne und Dusche, sowie ein getrenntes 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.

***Eine detaillierte Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung die wir Ihnen auf Wunsch zur Verfügung stellen.***

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 <200m

Bank <200m

Post <200m

Polizei <150m

#### **Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <50m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <50m

Autobahnanschluss <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap