

# **DIE SCHOKOLADENFABRIK - 2 Zimmer Wohnung mit südseitigem Balkon und Weitblick**



**SCHOKOLADENFABRIK T35**  
1150 WIEN



**Objektnummer: 6581/114**

**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:	56,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € 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.

# OBJEKT NO: 6581/114

## LAGE

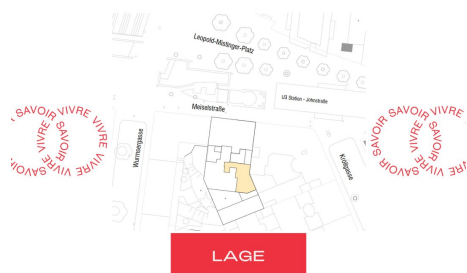
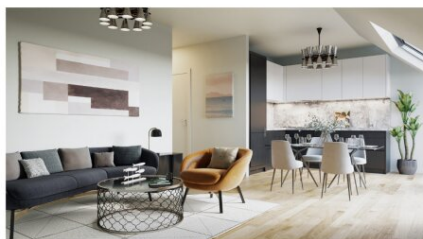
Schokoladenfabrik T35, 1150 Wien

## GRÖÖE / ZIMMER

56m<sup>2</sup> + 8m<sup>2</sup> Freifläche / 2 Zimmer

## AUSSTATTUNG

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

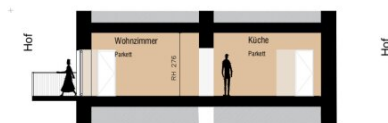












Schnitt (schematisch)



Grundriss 3.OG



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 Irrtümer baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**Meiselstraße 9, 1150 Wien  
TOP 35, 3.OG**

**Wohnfläche** ca. 55,46 m<sup>2</sup>  
**Balkon** ca. 7,90 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 276 (cm)  
In Nebenräumen bzw. Kochbereich abgehängte Decke nach technischen Erfordernis.  
RH Raumhöhe ca. (cm)  
HK Handtuchheizkörper

Stand: Juli 2024



**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 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 35 befindet sich im 3.Obergeschoß des Hauses im ruhigen, hofseitigen Trakt des Gebäudes. Sie ist lichtdurchflutet und zeichnet durch den teilweise freien Blick über die Dächer Wiens aus. Ergänzt wird diese Wohnung durch einen extragroßen, südseitig ausgerichteten Balkon in den Innenhof, der zum Verweilen einlädt.

Vom Vorraum aus betritt man die Küche, das Bad sowie das getrennte WC und einen Abstellraum. Durch diese erreicht man das geräumige, 16 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer sowie den vorgelagerten, knapp 8m<sup>2</sup> großen Balkon. Vom Wohnzimmer aus betritt man auch das Schlafzimmer welches ebenfalls Zugang zum großen Balkon und zum Badezimmer hat.

## **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/Handtuchrockner 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 mit 03.25 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