

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



**SCHOKOLADENFABRIK T17**  
1150 WIEN



**Objektnummer: 6581/110**

**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:	83,74 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:	559.000,00 €
Provisionsangabe:	

20.124,00 € 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: 6581/110

## LAGE

Schokoladenfabrik T17, 1150 Wien

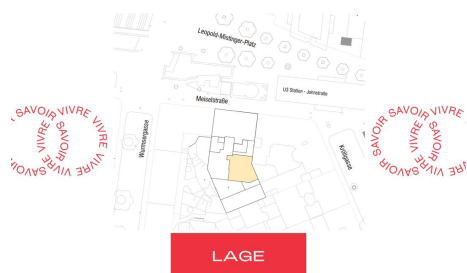


## GRÖÖE / ZIMMER

84m<sup>2</sup> + 7m<sup>2</sup> Freifläche / 3 Zimmer

## AUSSTATTUNG

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





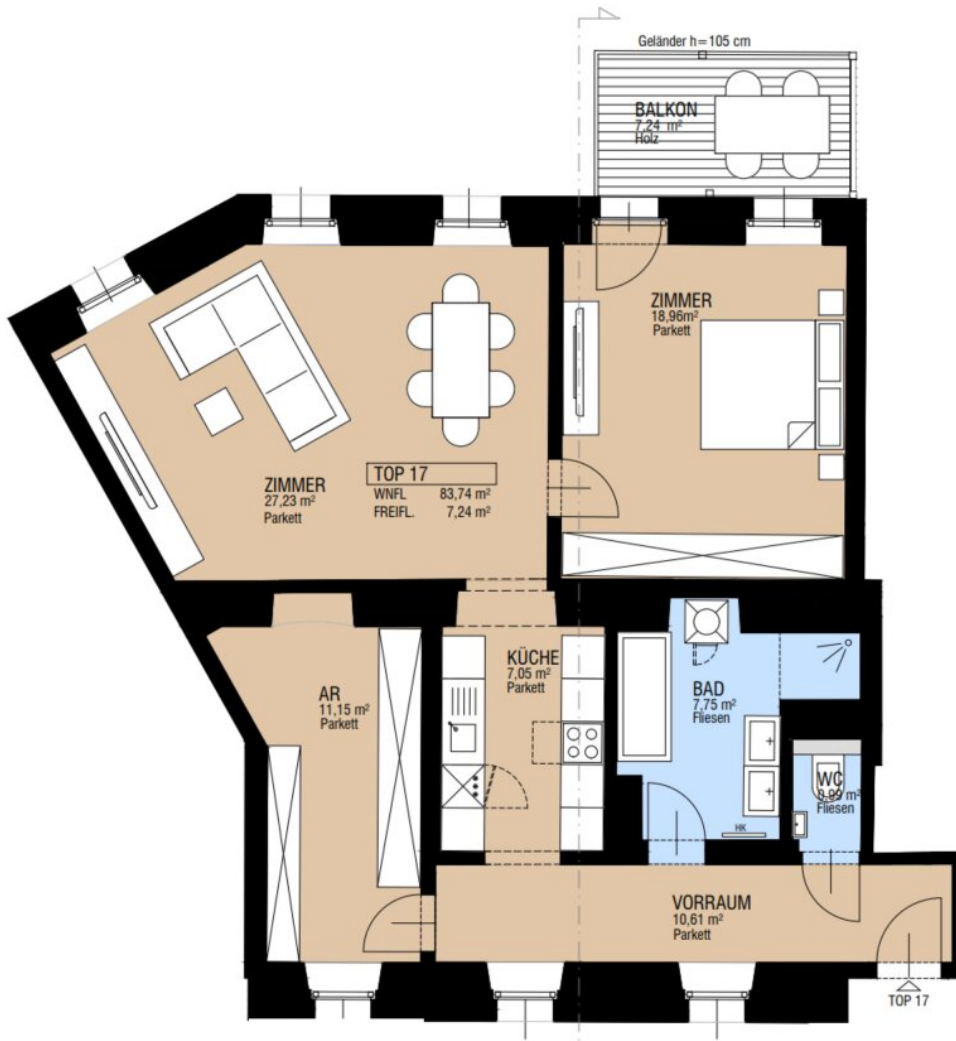












**GRUNDRISS**



## 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 17 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 in den Innenhof der zum Verweilen einlädt.

Durch den Vorraum die Küche, das Bad mit Wanne und Dusche, das getrennte WC sowie einen über 11m<sup>2</sup> großen Multi-Funktions-Raum für variable Anwendungen. Durch die Küche erreicht man das geräumige, über 27 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer. Vom Wohnzimmer aus betritt man auch das Schlafzimmer mit großen, vorgelagertem südseitigen Balkon.

## **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