

## **Erstbezug nach Sanierung: 2-Zimmer Altbauwohnung in Zentrumsnähe!**



**Objektnummer: 79127**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Schmälzl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 167,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,33
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	105,94 €
USt.:	10,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



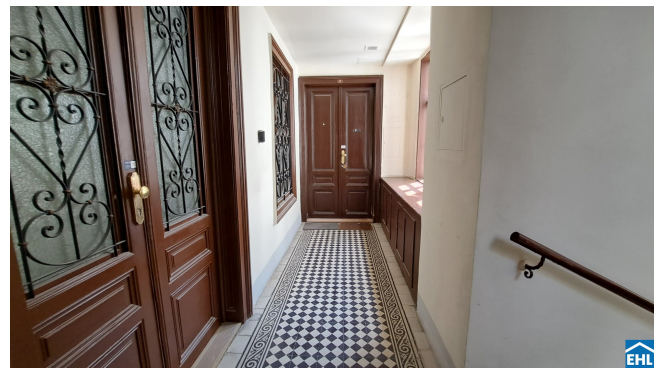
**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10











3SI IMMO  
GROUP

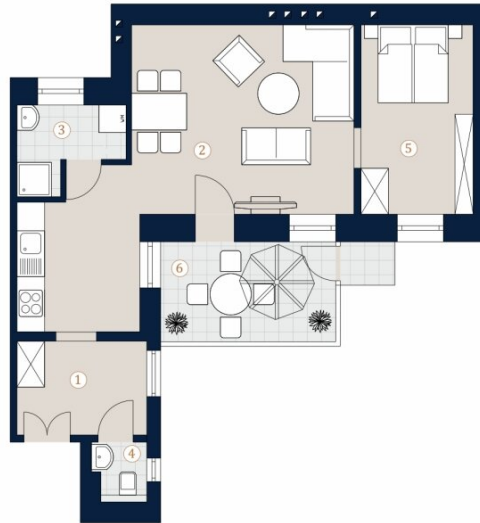
Wolfgang Schmälzl Gasse 4  
1070 Wien

Top 19 • 2.OG

Wohnfläche 49,43 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,15 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Schlafen
- 6 Balkon

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Klassische, gepflegte Wiener Altbauwohnungen: Im geschichtsträchtigen Wiener Stadtteil Leopoldstadt, mit hervorragender Infrastruktur, wird ein wunderschönes, historisches Altbauhaus sorgfältig modernisiert.

Die Wohnungen strahlen Eleganz und Charme aus und bieten das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Stadtbewohner. Hier können Sie sich in Ihren eigenen vier Wänden entspannen und entfalten.

Die bewilligten, großzügigen Balkone können den vorhandenen Wohnraum optimal ergänzen und bieten mitten in der Stadt Rückzugsorte im Freien.

Die Herstellung einer Aufzugsanlage erfolgt binnen 18 Monaten ab Kaufvertragsdatum. Die Errichtungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

### Das Projekt:

- 14 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 31 und 103m<sup>2</sup>
- Gepflegte Altbauwohnungen mit teilweise möblierten Küchen
- Eine Erstbezugswohnung nach Sanierung
- Eine unbefristet vermietete Wohnung (Top 18)
- Zum Teil bewilligte Balkone: diese können auf Wunsch von der Käuferseite nachträglich errichtet werden

### Die Ausstattung:

- Eiche-Vollholzparkett im Fischgrätmuster



- Moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- In den sanierten Einheiten: hochwertige Sanitär- und Badeinrichtungen von Villeroy & Boch und HansGrohe
- Großformatiges Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- Vollholz-Kassetten Türen
- Gepflegte Altbauwohnungen mit möblierten Küchen, sofort bezugsfertig

#### **Die Lage:**

- Nähe Praterstern und nahe den U-Bahn-Stationen U1 "Vorgartenstraße" und U2 "Messe Prater"
- Rasche Verbindungen in die Innenstadt

Erstklassige Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindung und ein lebendiger Lifestyle prägen dieses Viertel. Viele Restaurants, Boutiquen sowie trendige Lokale und Geschäfte laden zum Flanieren und Einkaufen ein. Außerdem ist in der näheren Umgebung ein großes Angebot an Schulen und Kindergärten zu finden sowie natürlich auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken. Die Kaiserwiese und der Wiener Prater befinden sich quasi ums Eck und entlang der Prater Hauptallee findet sich neben einem wunderschönen Naherholungsgebiet weiters u.a. eine Bowlinghalle sowie Tennisplätze - und das alles direkt bei Ihrem Wohnort.

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3%.**

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.