# Charmante Altbauwohnung nahe dem beliebten Wiener Prater

**Objektnummer: 19950**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 45,88 m² |
| **Nutzfläche:** | 45,88 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 167,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,33 |
| **Kaufpreis:** | 250.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

9.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

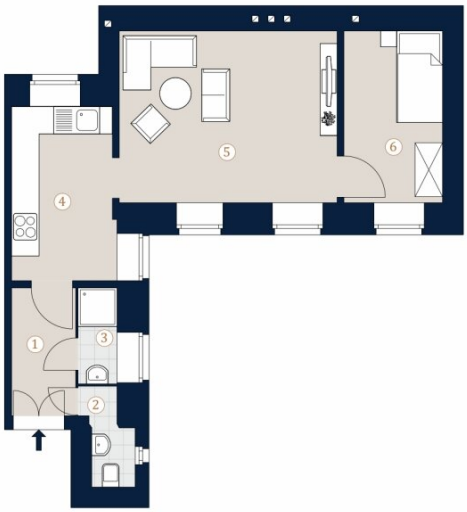
3SI IMMO GROUP

Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4
1020 Wien

Top 7

Wohnfläche 45,88 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Bad
4 Küche
5 Zimmer
6 Zimmer




A4 M 1:100

0 5

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4

- 11 Eigentumswohnungen sowie 2 Geschäftslokale & Lagerflächen
- 1 bis 4 Zimmer mit 32 bis 103 m² Wohnfläche
- Bewilligte Balkone
- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen
- eine Top sanierte Erstbezugswohnung
- inkl. Liftrechte für den zukünftige Aufzugsanlage
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Im historischen Wien Leopoldstadt entsteht ein Immobilienprojekt mit ausgezeichneter Infrastruktur: Mit viel Liebe zum Detail wird das wunderschöne Stilaltbauhaus adaptiert und aufgefrischt.

11 exklusive Wohnungen mit Größen von ca. 32 bis 103m² und fantastischen Raumhöhen gelangen zum Verkauf.

Die Wohneinheiten in den Regelgeschoßen präsentieren sich elegant und mondän und bieten das perfekte Zuhause für traditionsbewusste Großstädter, die einen hohen Anspruch an Komfort, Ästhetik und urbane Lebensqualität haben. So können Sie sich entspannt in den eigenen vier Wänden entfalten und die eigene Individualität in vollen Zügen zelebrieren.

Die bewilligten, weitläufigen Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und sind wahre Entspannungsoasen inmitten der Stadt.

Die Herstellung der Aufzugsanlage erfolgt binnen 18 Monaten ab Kaufvertragsdatum auf Kosten der Verkäuferseite.

Die in den Plänen angeführten Balkone sind bereits bewilligt und können auf Kosten des zukünftigen Wohnungseigentümers errichtet werden.

**Auf Wunsch können die Einheiten auch als Erstbezug erworben werden.**

- Nach modernsten Standards renoviert
- Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy&Boch und HansGrohe
- Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- Vollholz Kassettentüren
- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen, sofort bezugsfertig

## Lage

Das Wohnprojekt befindet sich in sehr guter, beliebter und zentraler Lage des 2. Bezirks und nahe zahlreicher öffentlicher Anbindungen:

- unmittelbare Nähe zum Bahnhof Praterstern, zur U-Bahn Station U1 Vorgartenstraße & U2 Messe Prater
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt

- Großangebot an Lehranstalten, Kindergärten etc.
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs als auch Apotheken, Shops und Restaurants

Der 2.Bezirk "Leopoldstadt" - speziell in dieser Lage - gehört zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Ausgezeichnete Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindung und Lifestyle zeichnen das Gebiet aus. Viele multikulturelle Gastronomieangebote, Designerboutiquen sowie trendige Lokale und Geschäfte laden zum Flanieren und Shoppen ein.

## Top 7 im Hochparterre

Beziehbare 2-Zimmer Altbauwohnung in begehrter Lages des 2.Bezirks, nahe der Messe Wien. Sie verfügt über ca.46 m² Wohnfläche mit klassischer Aufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer
- Toilette
- Küchenzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung

BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

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 <50m
Apotheke <300m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.350m

**Kinder & Schulen**
Schule <200m
Kindergarten <250m
Universität <475m
Höhere Schule <1.825m

**Nahversorgung**
Supermarkt <200m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.850m

**Sonstige**
Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <650m
Polizei <325m

**Verkehr**
Bus <175m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap