

Charmante Altbauwohnung mit separater Küche nahe dem Prater



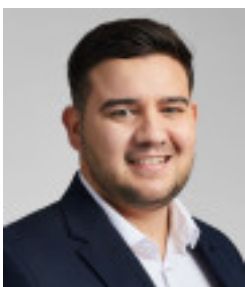
Objektnummer: 20277
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,87 m ²
Nutzfläche:	50,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 167,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,33
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

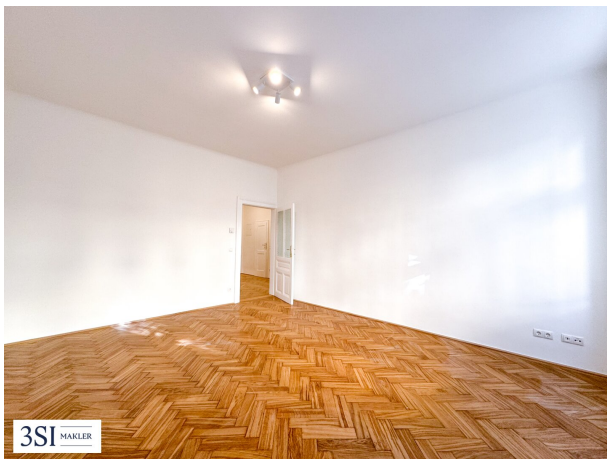


Mario Häring

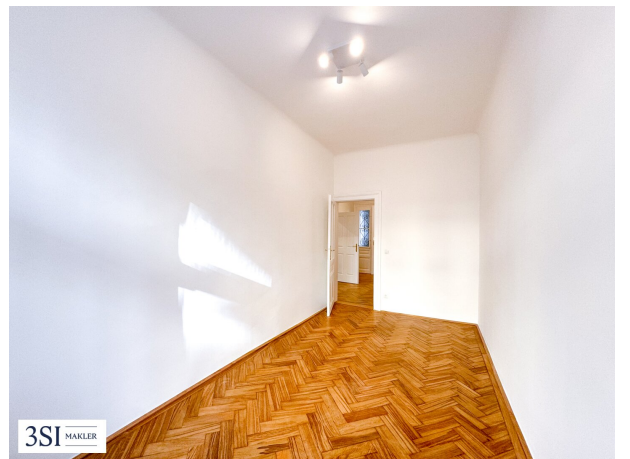
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



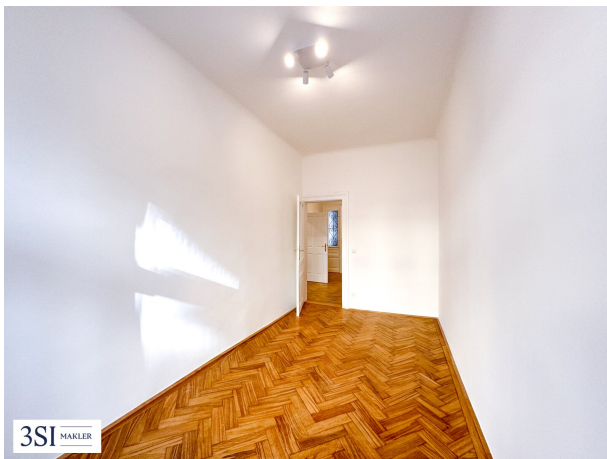
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



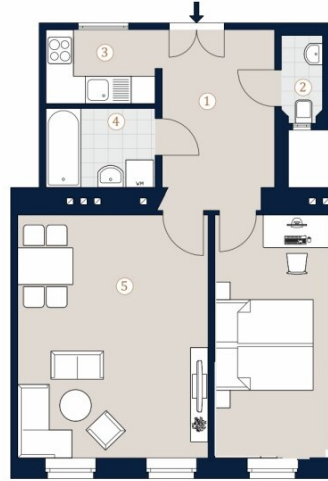


Wolfgang-Schmätzl-Gasse 4
1020 Wien

Top 16

Wohnfläche 50,87m²

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



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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 Rohbauwerte.

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.

Im Kaufpreis sind Liftrechte inkludiert. Die Herstellung der Aufzugsanlage erfolgt binnen 18 Monaten ab Kaufvertragsdatum.

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 Wohngebieten 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 16 im 2.OG

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Wiens, nur wenige Minuten vom Prater entfernt. Die Wohnung vereint den typischen Altbaucharme mit modernen Akzenten und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine ideale Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist die bereits verbaute, separate Küche, die für komfortables Kochen sorgt.

Im Kaufpreis sind Liftrechte inkludiert. Die Herstellung der Aufzugsanlage erfolgt binnen 18 Monaten ab Kaufvertragsdatum.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage, nur wenige Gehminuten von der U-Bahn-Station Vorgartenstraße und dem Praterstern entfernt. Diese beiden Verkehrsknotenpunkte bieten eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Prater mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten liegt ebenfalls in direkter Nähe und bietet eine ideale Erholungsfläche mitten in der Stadt.

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