# Eleganter Altbau mit moderner Ausstattung mitten im 2. Bezirk



Objektnummer: 19953

Eine Immobilie von IMMOfair

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter: Wohnfläche:

Nutzfläche: Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

11.340,00 € inkl. 20% USt.

Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4

Wohnung Österreich 1020 Wien 1900 Gepflegt

Altbau 51,08 m<sup>2</sup> 59,69 m<sup>2</sup>

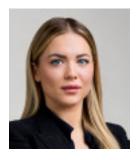
2 1 1

E 167,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

F 3,33

315.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



**Andrea Djuricin** 

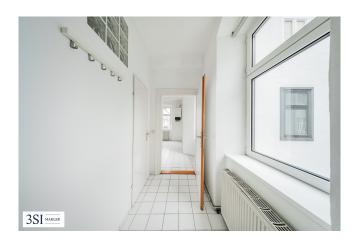
3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien





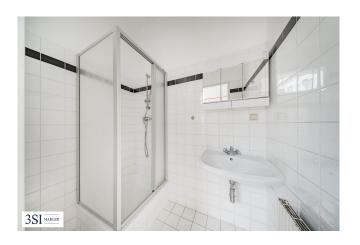




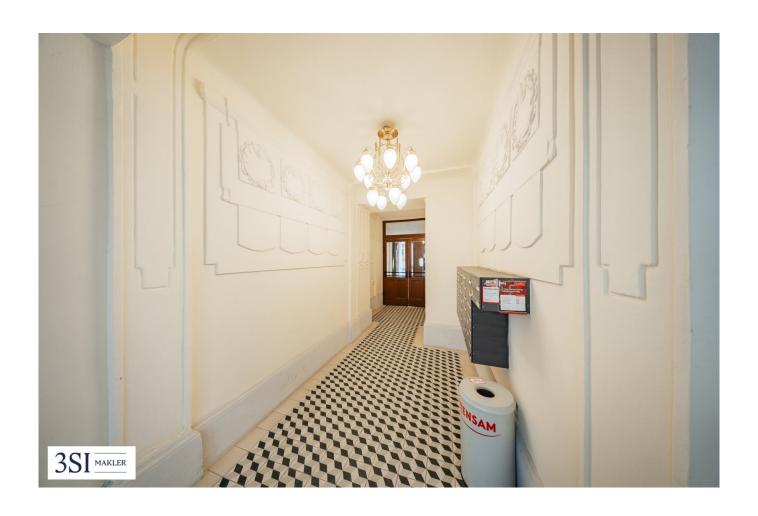














## **Objektbeschreibung**

## Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4

- 11 Eigentumswohnungen sowie 2 Geschäftslokale & Lagerflächen
- 1 bis 4 Zimmer mit 32 bis 103 m² Wohnfläche
- teilweise inkl. neu errichteten Balkonen
- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen
- eine Top sanierte Erstbezugswohnung
- inkl. neu errichteter Liftanlage
- 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.

#### 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 N\u00e4he zum Bahnhof Praterstern, zur U-Bahn Station U1 Vorgartenstra\u00dfe & 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 25 im 3.0G**

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage des 2. Bezirks. Sie verfügt über ca. 51 m² Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Badezimmer
- separate Toilette
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

Weiters besitzt die Wohnung eine aufrechte Bewilligung für einen Balkon. Dieser wird gerade von der Verkäuferseite errichtet.

#### Ausstattung

- gepflegter Parkettboden
- Küche vorhanden

#### 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 BGBI. 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 <225m Straßenbahn <475m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap