Generalsanierte Altbauperle – Exklusives Wohnen mit Charme und Klasse

Objektnummer: 20670

Eine Immobilie von IMMOfair

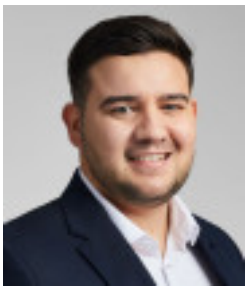
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,43 m²
Nutzfläche:	58,04 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 167,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,33
Kaufpreis:	375.000,00 €

Provisionsangabe:

13.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

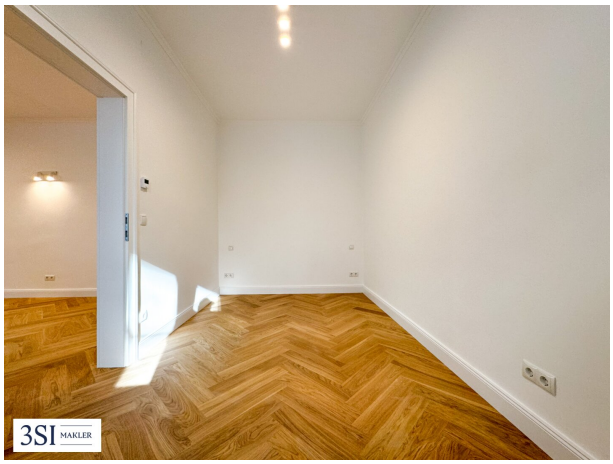


Mario Häring

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

BAUTRÄGER

CÄSAR® 2024

DER IMMOBILIENPREIS

3SI MAKLER

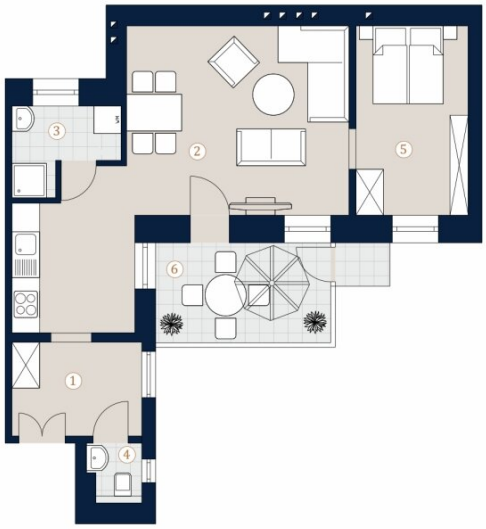
3SI IMMO GROUP

Wolfgang Schmälzl Gasse 4
1070 Wien

Top 19 • 2.OG

Wohnfläche	49,43 m²
Balkon	9,15 m²

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



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
- 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 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 19 im 2.OG

Zum Verkauf gelangt eine in Generalsanierung befindliche 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage des 2. Bezirks. Sie verfügt über ca.49 m² Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Badezimmer
- Toilette
- Wohnküche
- Schlafzimmer

Das Badezimmerfoto dient als Referenzfoto einer bereits fertigen Wohnung mit selber Badezimmerausstattung.

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 <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap