

**Baubewilligter Rohdachboden in beliebter Lage nahe dem  
Prater und der Messe-Wien**



WSG Weitblick

**Objektnummer: 20952**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Adresse           | Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4 |
| Art:              | Wohnung - Rohdachboden    |
| Land:             | Österreich                |
| PLZ/Ort:          | 1020 Wien                 |
| Baujahr:          | 1900                      |
| Zustand:          | Gepflegt                  |
| Alter:            | Altbau                    |
| Wohnfläche:       | 364,64 m <sup>2</sup>     |
| Nutzfläche:       | 526,36 m <sup>2</sup>     |
| Kaufpreis:        | 750.000,00 €              |
| Provisionsangabe: |                           |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



## Objektbeschreibung

### Highlights

- baubewilligter Rohdachboden für einen hochwertigen DG- Ausbau mit ca. 365 m<sup>2</sup> NFL zzgl. Freiflächen
- Sehr gute Infrastruktur
- Gute Anbindung für den Individualverkehr
- Sehr gute öffentliche Anbindung durch U2-Messe Prater und U1 Praterstern
- Lift bereits vorhanden (wurde 2025 vom Verkäufer gemeinsam mit Balkonen errichtet)

### Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Mittelzinshaus
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 614 m<sup>2</sup>

### Kennzahlen

- 4 Dachgeschoßwohnungen 364,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 161,72 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 32 - 71,55 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 33 - 86,35 m<sup>2</sup> WFL

- Top 34 - 112,29 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 35 - 94,45 m<sup>2</sup> WFL
- Kaufpreis: EUR 750.000,--

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

## **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. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Höhere Schule <1.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <1.825m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <350m  
Straßenbahn <475m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap