

**Exklusives Wohnumbiente im Wiener Altbau nahe dem  
beliebten Wiener Prater**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21447**

**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:	102,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 167,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,33
Kaufpreis:	635.000,00 €
Betriebskosten:	224,15 €
USt.:	22,42 €
Provisionsangabe:	

22.860,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



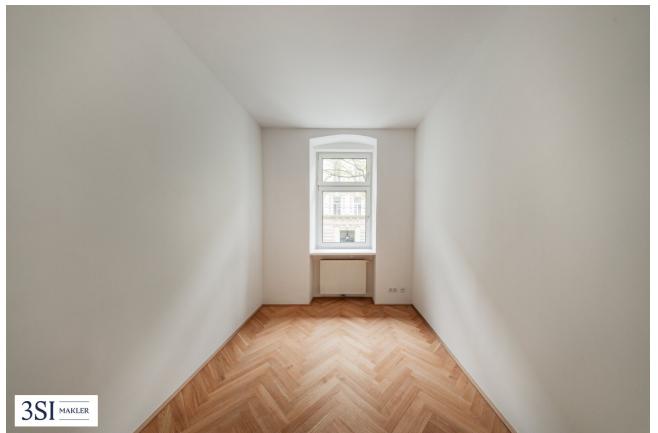
**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien













3SI MAKLER

Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4  
1020 Wien

Top 10

Wohnfläche 102,40 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Küche
- 5 Essdiele
- 6 Zimmer
- 7 Zimmer
- 8 Zimmer
- 9 Zimmer
- 10 Balkon



TH = Therme

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4

- 11 Eigentumswohnungen sowie 2 Geschäftslokale & Lagerflächen
- 1 bis 4 Zimmer mit 32 bis 103 m<sup>2</sup> 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 103m<sup>2</sup> 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 10-11 im 1.OG

Zum Verkauf gelangt eine 4-Zimmer-Wohnung in Top-Lage des 2. Bezirks. Sie verfügt über ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Toilette
- Badezimmer
- Küchenzimmer mit Essbereich
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer

Die Wohnung eignet sich auch hervorragend zur Nutzung als WG.

## 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 <325m  
Straßenbahn <475m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap