

**Modernisierte 2 Zimmer-Altbauwohnung inklusive
möblierter Küche Nähe Prater**



Objektnummer: 80178

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Schmälzl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	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:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +43 1 5127690405
H +43 664 780 15 358







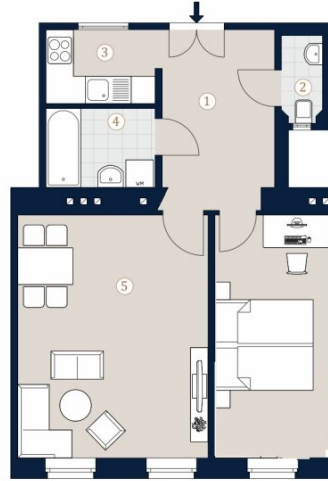
Wolfgang-Schmätzl-Gasse 4
1020 Wien

Top 16

Wohnfläche 50,87m²

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

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



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 Rohbau Maße.

Objektbeschreibung

Klassische, gepflegte Wiener Altbauwohnungen: Im geschichtsträchtigen Wiener Stadtteil Leopoldstadt, mit hervorragender Infrastruktur, wird ein wunderschönes, historisches Altbauhaus sorgfältig modernisiert.

Die Wohnungen strahlen Eleganz und Charme aus und bieten das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Stadtbewohner. Hier können Sie sich in Ihren eigenen vier Wänden entspannen und entfalten.

Die bewilligten, großzügigen Balkone können den vorhandenen Wohnraum optimal ergänzen und bieten mitten in der Stadt Rückzugsorte im Freien.

Die Herstellung einer Aufzugsanlage erfolgt binnen 18 Monaten ab Kaufvertragsdatum. Die Errichtungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Das Projekt:

- 14 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 31 und 103m²
- Gepflegte Altbauwohnungen mit teilweise möblierten Küchen
- Eine Erstbezugswohnung nach Sanierung
- Eine unbefristet vermietete Wohnung (Top 18)
- Zum Teil bewilligte Balkone: diese können auf Wunsch von der Käuferseite nachträglich errichtet werden

Die Ausstattung:

- Eiche-Vollholzparkett im Fischgrätmuster
- Moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- In den sanierten Einheiten: hochwertige Sanitär- und Badeinrichtungen von Villeroy & Boch und HansGrohe
- Großformatiges Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- Vollholz-Kassetten Türen
- Gepflegte Altbauwohnungen mit möblierten Küchen, sofort bezugsfertig

Die Lage:

- Nähe Praterstern und nahe den U-Bahn-Stationen U1 "Vorgartenstraße" und U2 "Messe Prater"
- Rasche Verbindungen in die Innenstadt

Erstklassige Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindung und ein lebendiger Lifestyle prägen

dieses Viertel. Viele Restaurants, Boutiquen sowie trendige Lokale und Geschäfte laden zum Flanieren und Einkaufen ein. Außerdem ist in der näheren Umgebung ein großes Angebot an Schulen und Kindergärten zu finden sowie natürlich auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken. Die Kaiserwiese und der Wiener Prater befinden sich quasi ums Eck und entlang der Prater Hauptallee findet sich neben einem wunderschönen Naherholungsgebiet weiters u.a. eine Bowlinghalle sowie Tennisplätze - und das alles direkt bei Ihrem Wohnort.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3%.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap