



**Verlängerung
Gebühren-
befreiung**
Bis zu EUR 25.000,- sparen
- befristet bis 31.8.2026!

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4/Top 10-11, A-1020

Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4/Top 10-11, A-1020 Wien

5 Zimmer-Altbauwohnung im beliebten Stuwerviertel!

Eckdaten

Objektart:	Wohnung	Bäder:	1
Nutzungsart:	Wohnen	WC:	1
Wohnfläche:	ca. 102,4 m ²	Keller:	nein
Balkon:	ca. 7,79 m ²	Heizung:	Etagenheizung, Gas
Stockwerk:	1. Etage / 1. Etage	Beziehbar:	sofort
Ausrichtung:	Südostwesten	Bauart:	Altbau
Barrierefrei:	nein	Baujahr:	1900
Lift:	nein	Zustand:	gepflegt
Zimmer:	5	Möblierung:	Bad

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Badewanne, U-Bahn-Nähe, Getrennte Toiletten

Energieausweis

Gültig bis:	15.01.2029
Heizwärmebedarf:	E 167,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	F 3,33

Kaufpreis:

EUR 660.000,00

Betriebskosten:	224,15 €	zzgl. 10 % USt.	246,57 €
monatliche Gesamtbelastung:	224,15 €	zzgl. USt.	246,57 €

Gesamtbelastung kann sich je nach Bedarf ändern.

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

Ein Balkon ist derzeit in Planung.

Das Projekt:

- Eigentumswohnungen
- Gepflegte Altbauwohnungen mit teilweise möblierten Küchen
- Eine Erstbezugswohnung nach Sanierung
- Bei einzelnen Wohnungen werden in Kürze Balkone in den angegebenen Größen angebaut

Die Ausstattung:

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

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%.

Bis zu EUR 25.000,- sparen - befristet bis 31.8.2026!

Für diese Wohnung übernimmt der Verkäufer die Grundbucheintragungs- sowie Pfandrechtsgebühr!
Jetzt kaufen und profitieren!

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 19.800,00 zzgl. 20% USt.) Vermittlungsprovision
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.









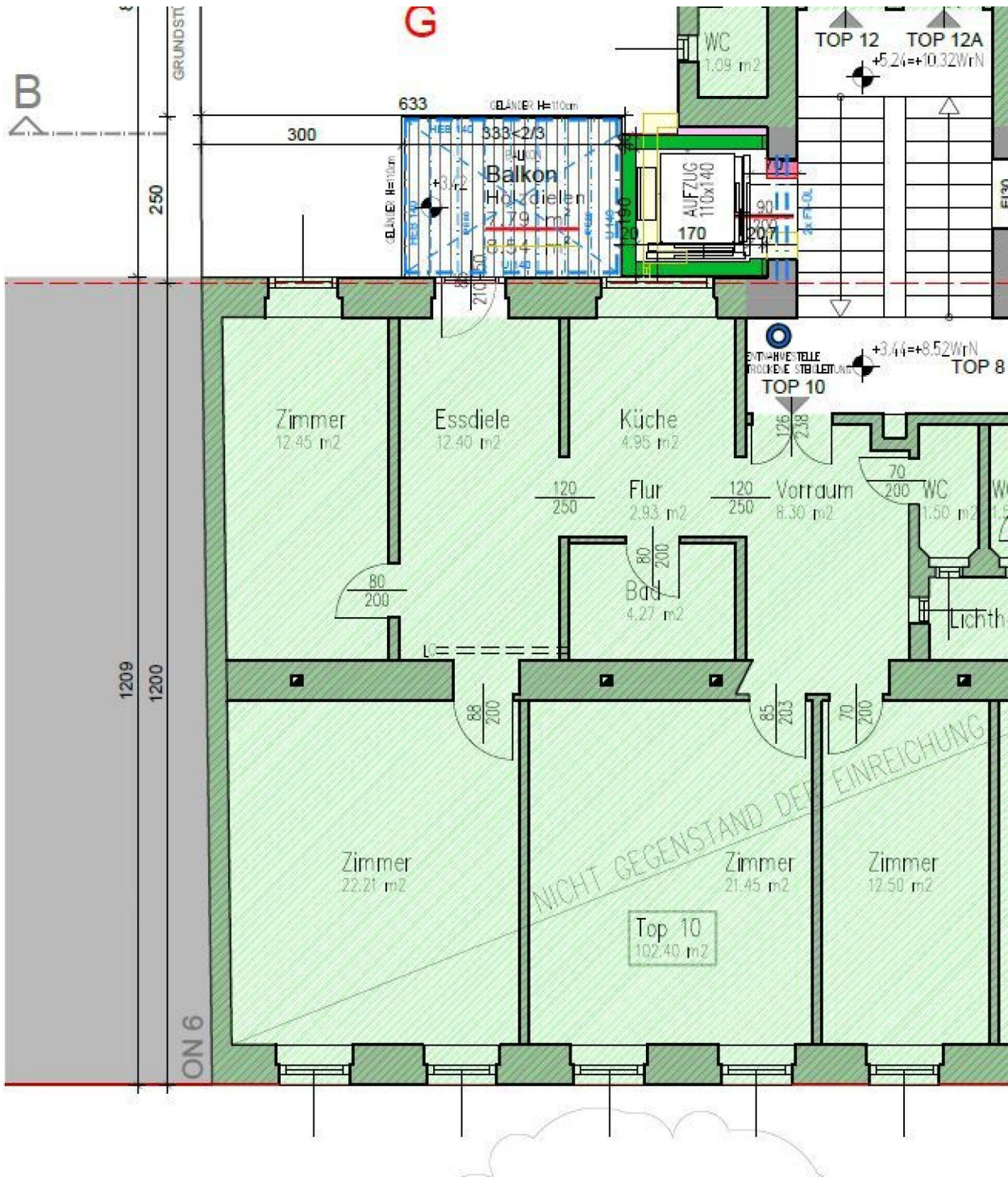




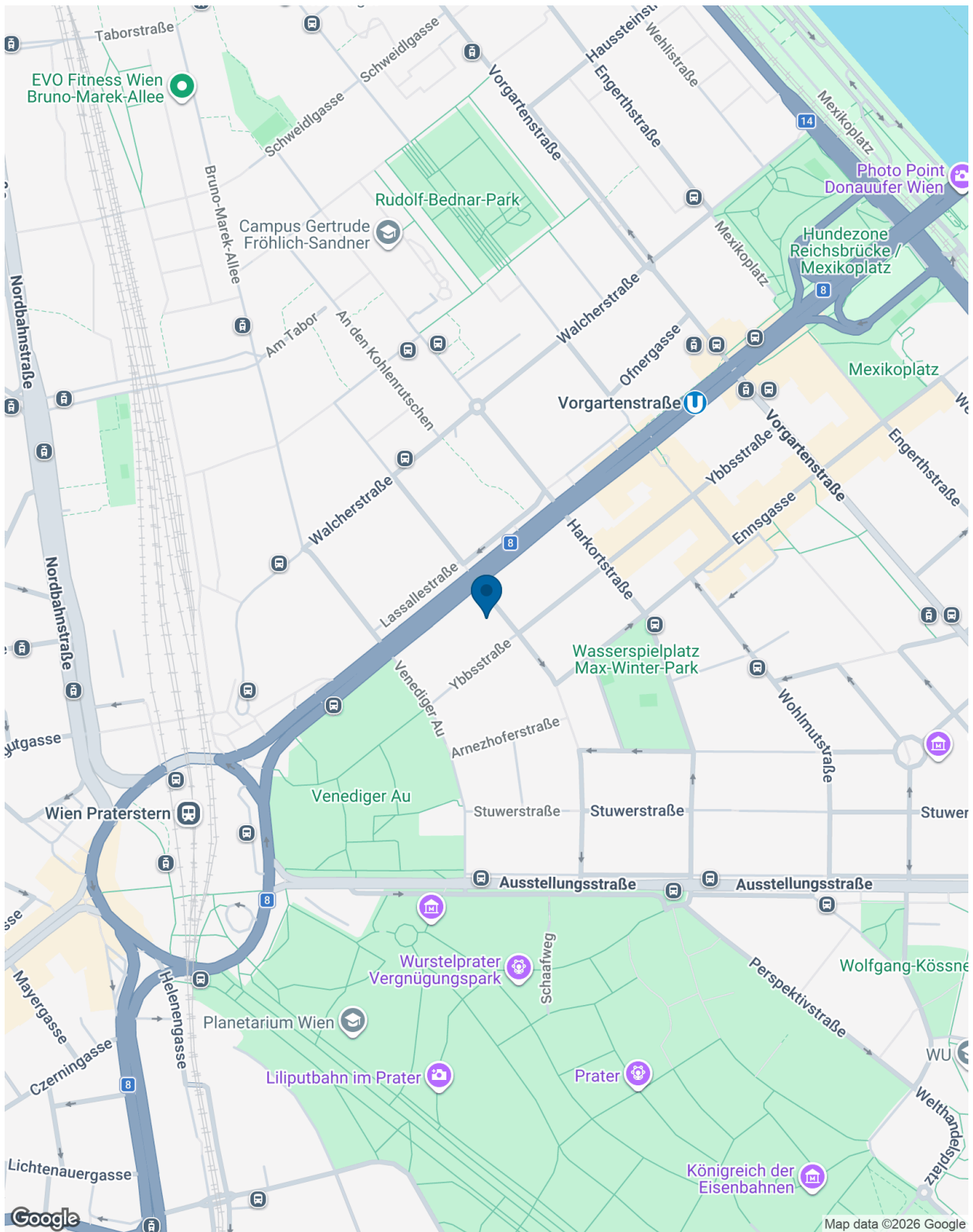




Plan



Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

