



# Wohnen in begehrter Lage im schönen Altbau - Stuwerviertel - Nähe Vorgartenmarkt

Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4 | 1020 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

# DAS PROJEKT



## HIGHLIGHTS

---

- Gediegener Stil-Altbau
- zum Teil hochwertige Fischgrät-Parkettböden
- hohe Raumhöhen
- zum Teil bewilligte Balkone
- beliebte Lage im 2. Bezirk

# DAS PROJEKT



## KEY FACTS

<b>Adresse:</b>	1020 Wien, Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4
<b>Objektart:</b>	Büro / Praxis, Wohnung
<b>Zustand:</b>	gepflegt
<b>verfügbare Einheiten:</b>	4 von 13 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 5

## NEBENKOSTEN

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	5.688,00 € inkl. 20% USt., 5.652,00 € inkl. 20% USt., 22.860,00 € inkl. 20% USt., 13.500,00 € inkl. 20% USt.



# DAS PROJEKT



## AUSSTATTUNG

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB 167.3 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse E

# INFRASTRUKTUR



## Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	300 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.350 m

# Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	1.825 m

Verkehr

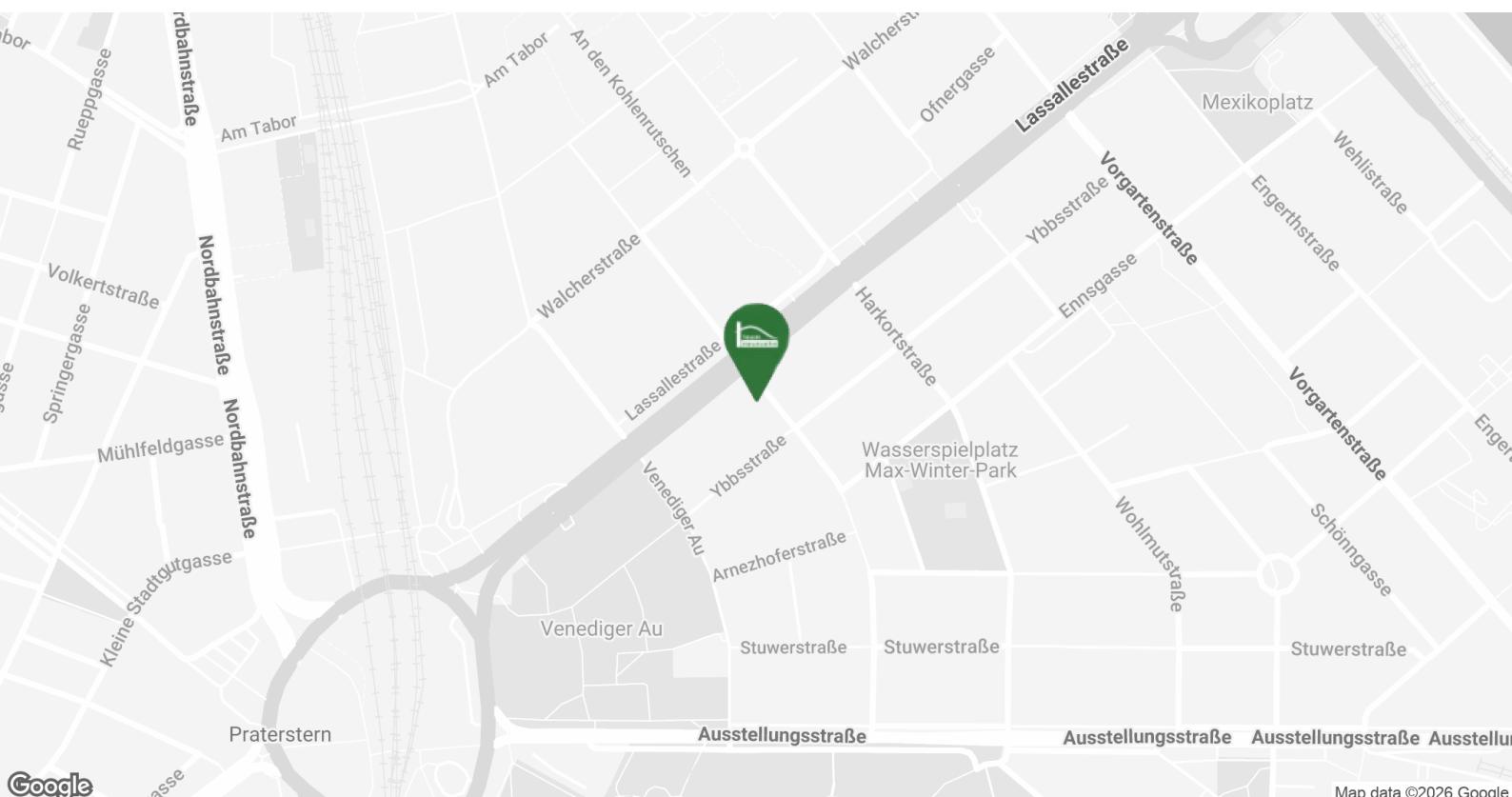
Bus	175 m
U-Bahn	225 m
Straßenbahn	475 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	1.600 m

## Kinder & Schulen

Schule	200 m
Kindergarten	250 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.825 m

## Sonstige

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



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

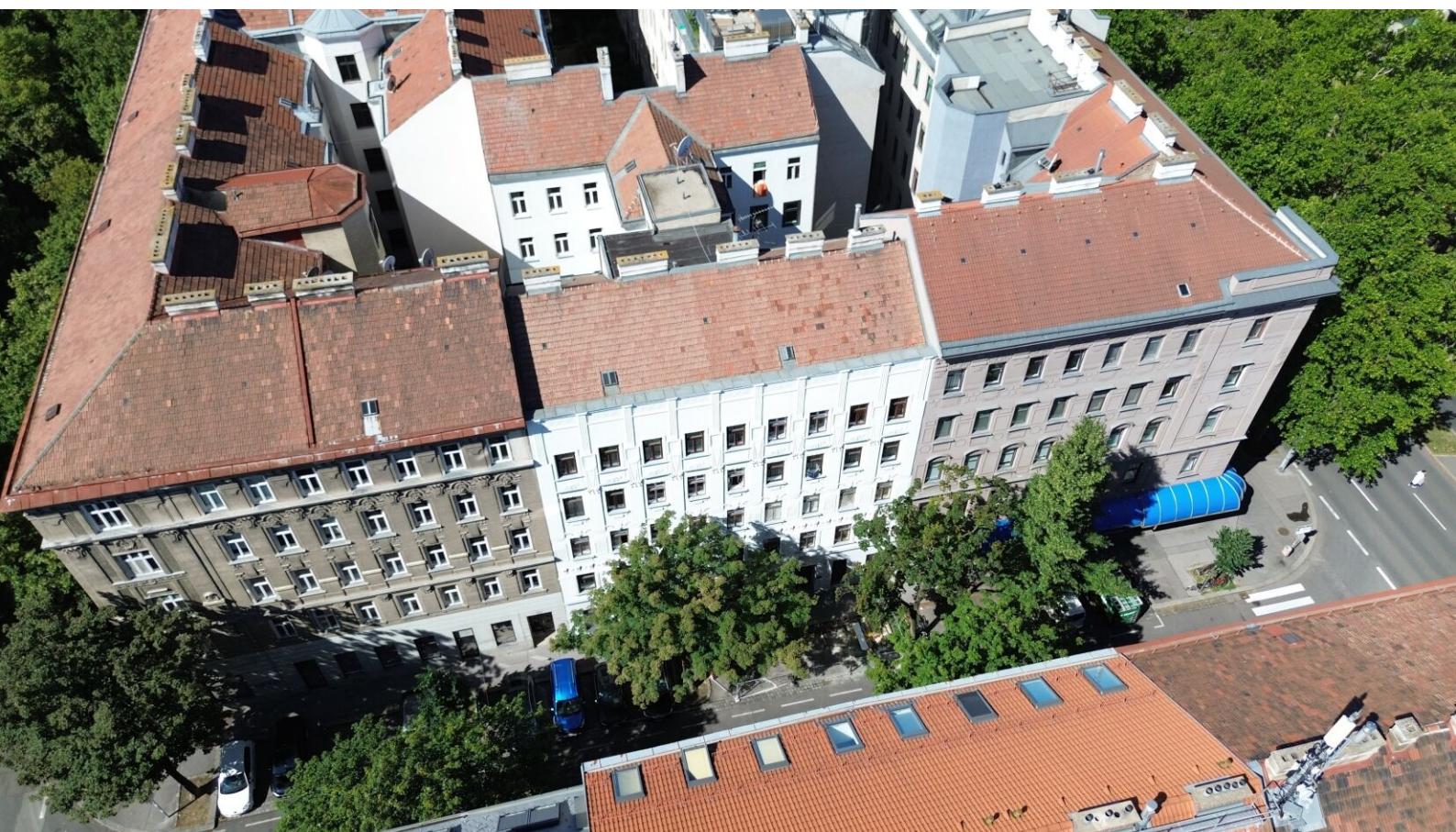
## FACTS

### 1020 WIEN WOLFGANG-SCHMÄLZL-GASSE 4

- Altbau im begehrten Stuwerviertel
- Balkonzubau bis Jahresende
- U1 und U2 nur wenige Minuten entfernt
- Innenhof-Ruhelage
- Lifteinbau bereits gestartet
- Altbauflair beim Prater



# BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

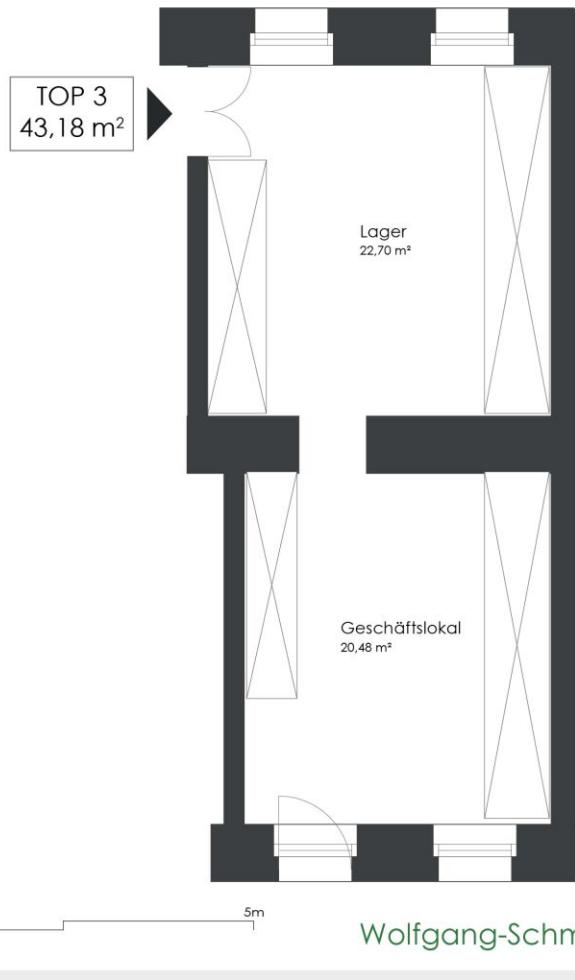
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 3

43,18 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 158.000,00



Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4 | 1020 Wien

### Top 3 | EG

Geschäftslokal  
Lager

20,48 m<sup>2</sup>  
22,70 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 43,18 m<sup>2</sup>

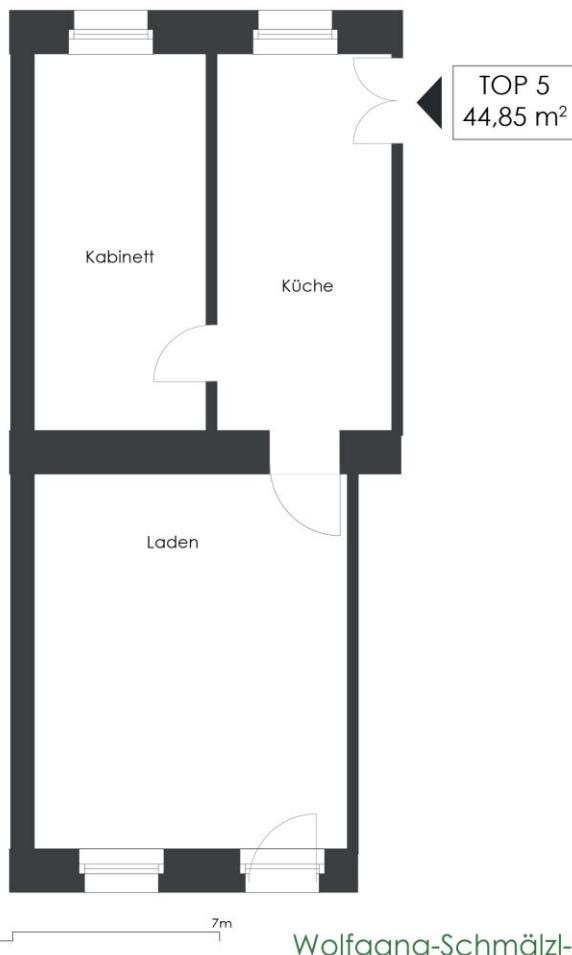
# VERFÜGBARE EINHEITEN



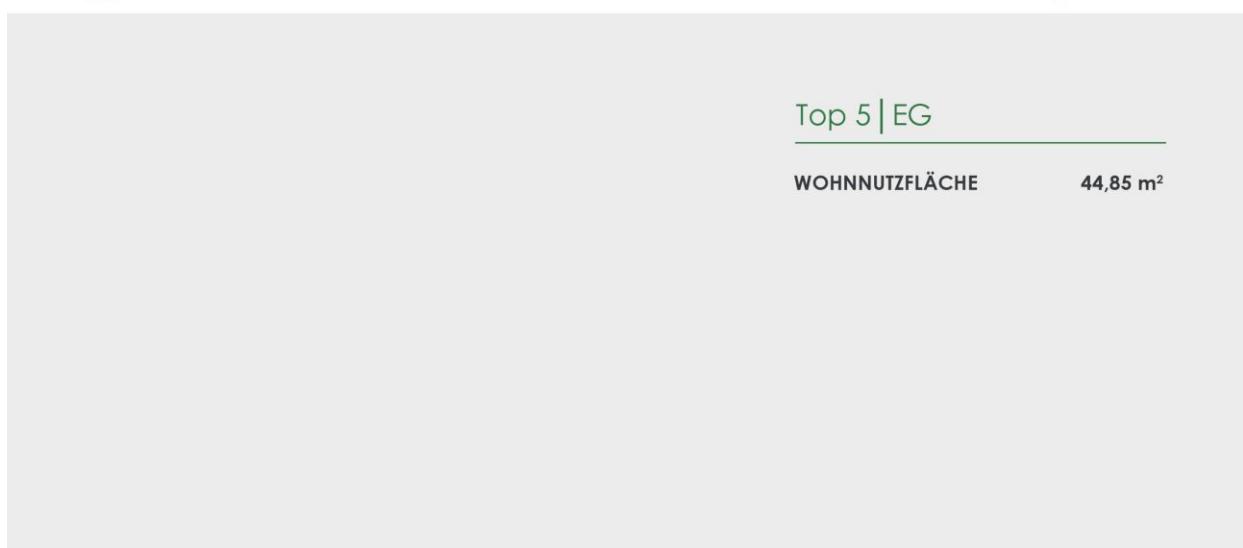
## Top 5

44,85 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 157.000,00



Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4 | 1020 Wien



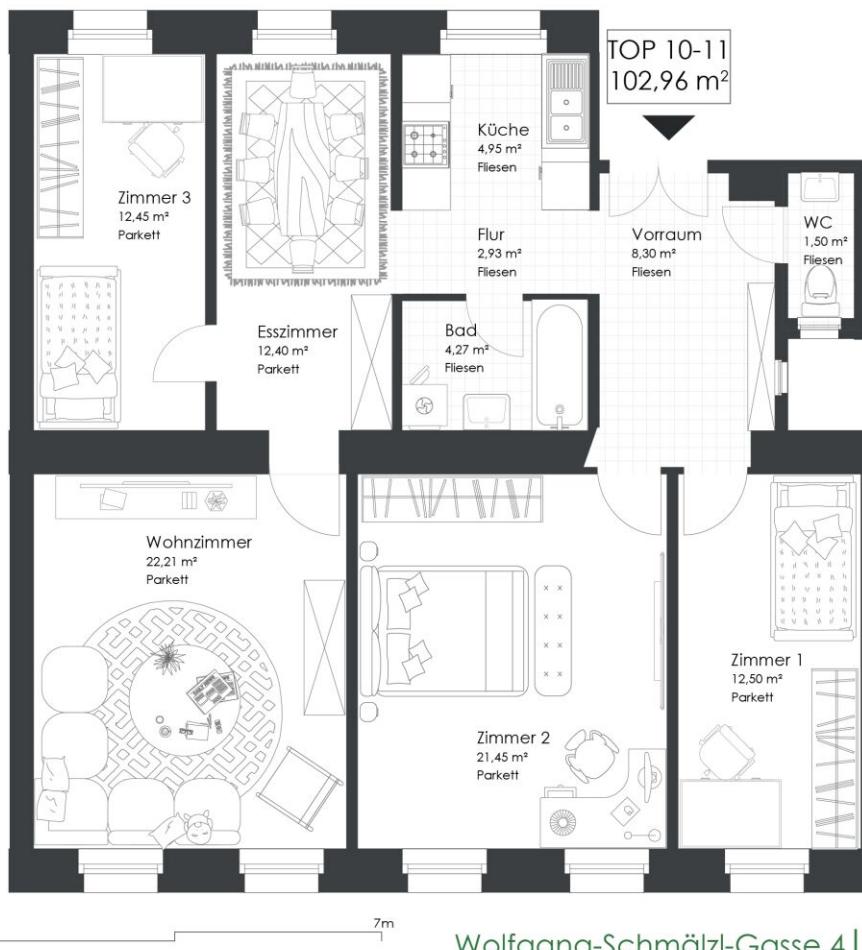
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 10-11

Endnutzerpreis: € 635.000,00

**102,96 m<sup>2</sup>**



Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4 | 1020 Wien

### Top 10-11 | 1. OG

Vorräum	8,30 m <sup>2</sup>
Küche	4,95 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	21,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,45 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	22,21 m <sup>2</sup>
Esszimmer	12,40 m <sup>2</sup>
Flur	2,93 m <sup>2</sup>
Bad	4,27 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** **102,96 m<sup>2</sup>**

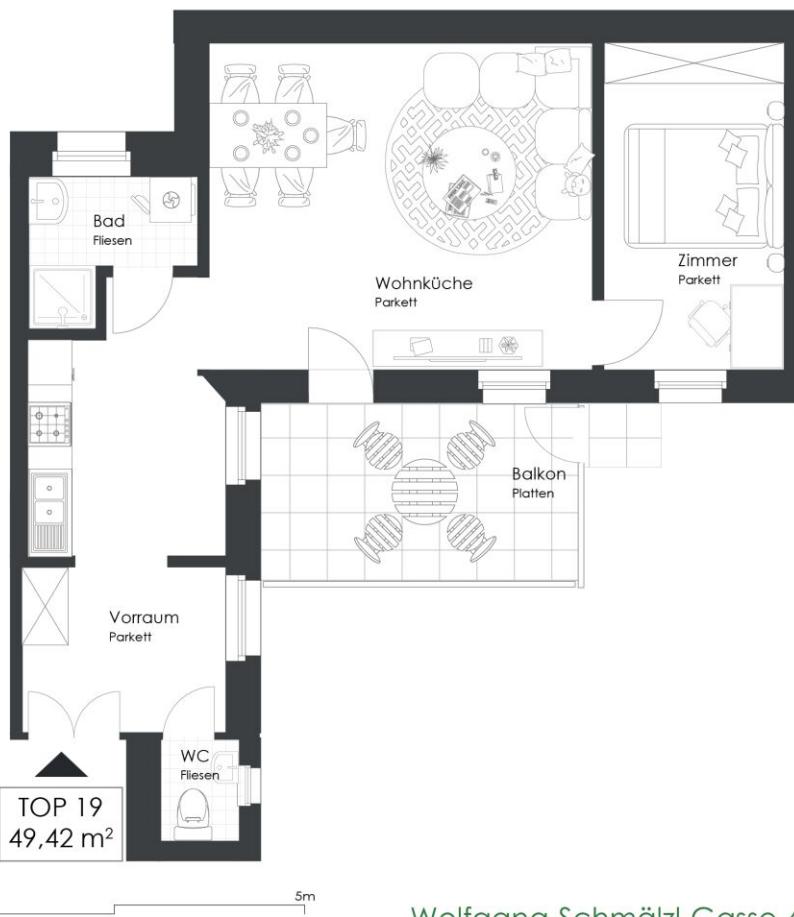
# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 19

**49,42 m<sup>2</sup>**

Endnutzerpreis: € 375.000,00



Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4 | 1020 Wien

Top 19 | 2. OG

WOHNNUTZFLÄCHE

**49,42 m<sup>2</sup>**

Balkon

**9,15 m<sup>2</sup>**