



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4, A-1020 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Wolfgang-Schmälzl-Gasse 4, A-1020 Wien

## Wohnen im Stuwerviertel: Modernisierte Altbauwohnungen Nähe Prater

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.

### **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-Kassetten Türen
- 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%.**

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% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://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.

### **Energieausweis:**

Gültig bis: 15.01.2029

HWB:  167,3 kWh/m<sup>2</sup>a

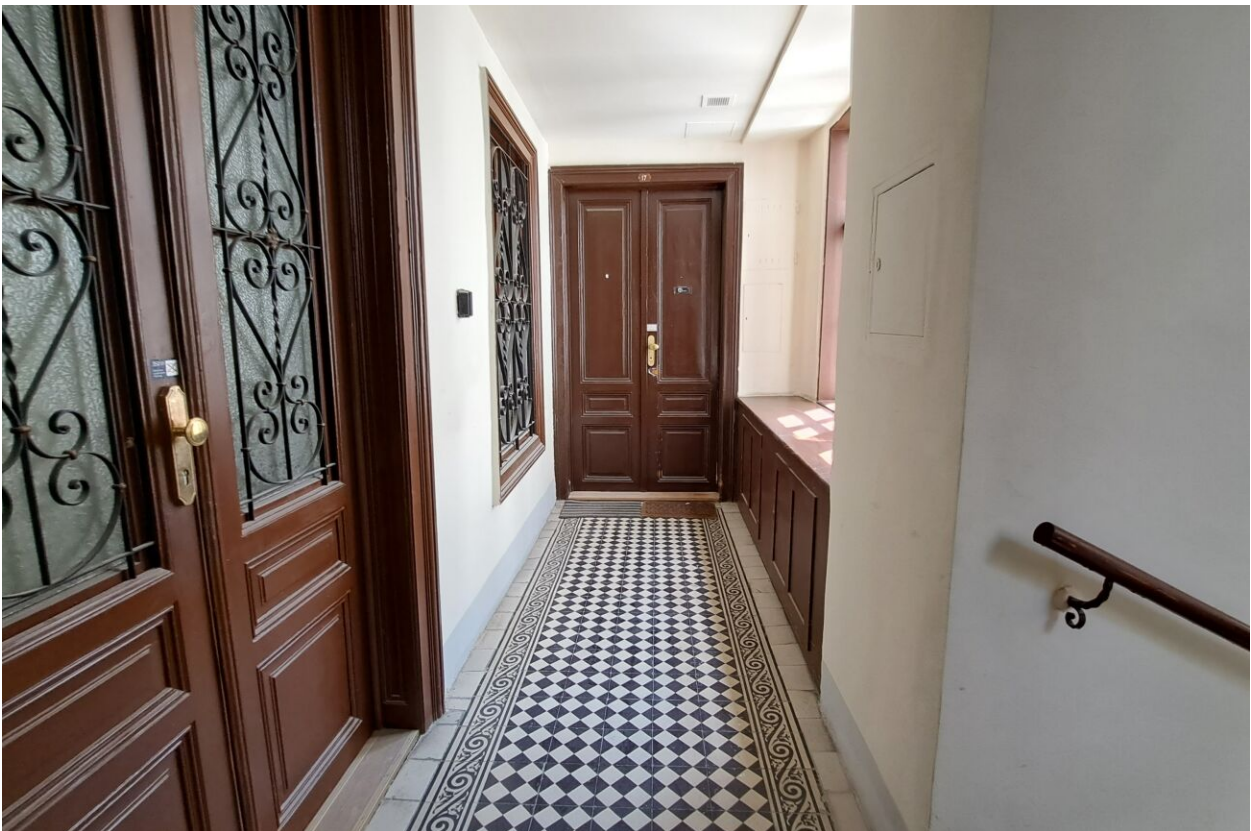
fGEE:  3,33

## Fotos



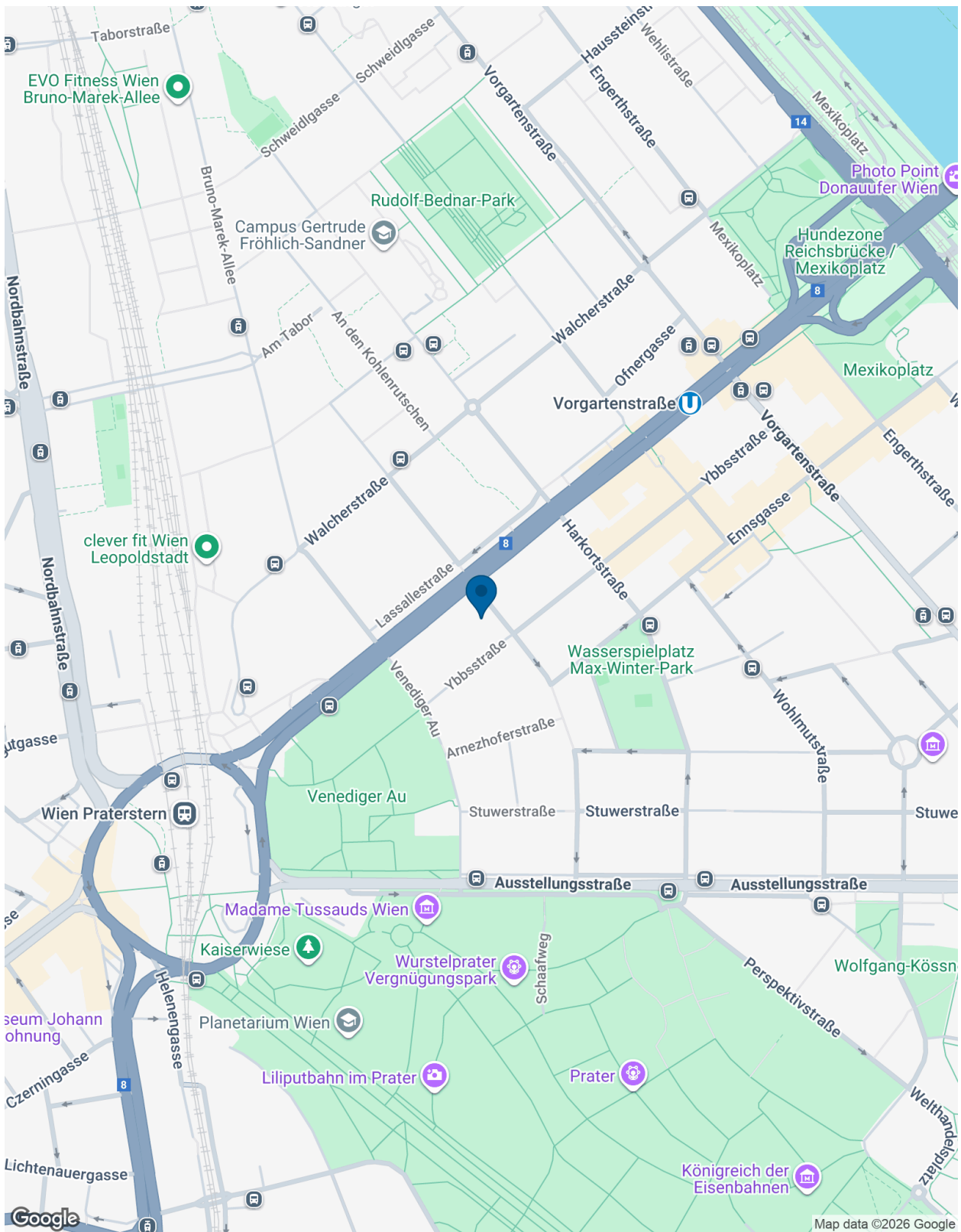








## Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

