Wohnen mit Prater ums Eck – 2 Zimmer mit Charme

Objektnummer: 1885/44

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,13 m²
Nutzfläche:	39,13 m²
Gesamtfläche:	39,13 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	249.999,00 €
Betriebskosten:	88,57 €
USt.:	8,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERT GmbH
Seidengasse 32 / 3 / 40

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

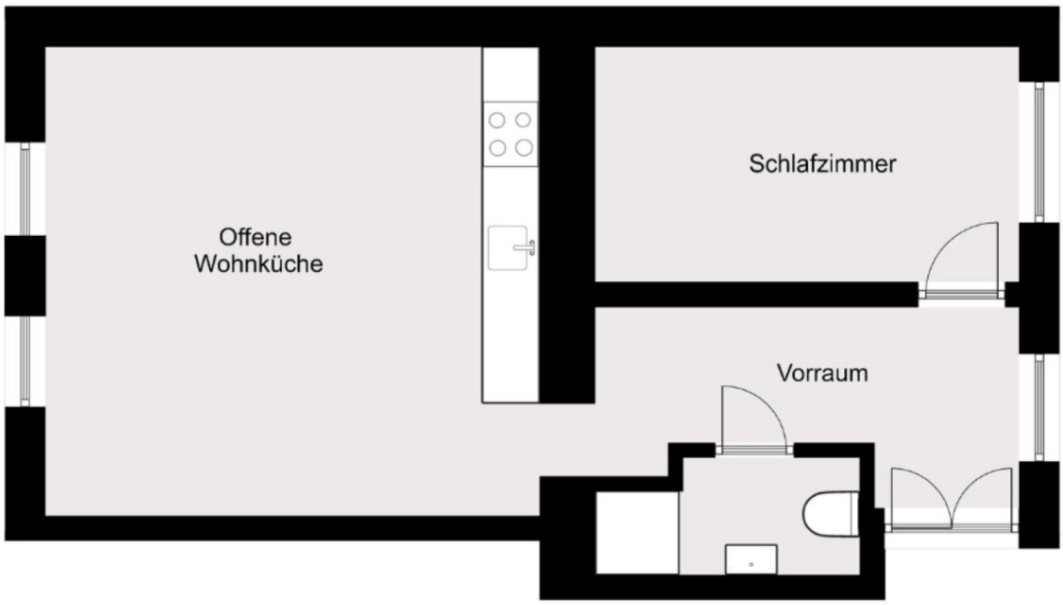
TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien



TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung in der **Wolfgang-Schmälzl-Gasse 5** im beliebten **2. Wiener Gemeindebezirk** verbindet auf knapp **40 m² Wohnfläche** urbanen Komfort mit der besonderen Lebensqualität einer Lage zwischen Stadt und Natur. Die Wohnung liegt im **Mezzanin eines eleganten Stilaltbaus aus der Jahrhundertwende** und wurde im Jahr **2021 umfassend saniert** – inklusive hochwertiger Ausstattung und moderner Haustechnik.

Ideal für junge Stadtmenschen, Studierende oder Anleger, die in eine stilvolle, zentral gelegene Immobilie investieren möchten.

Bitte beachten Sie:

Die Wohnung ist aktuell **vermietet** und erst **ab dem 30.09.2026 beziehbar**. Damit eignet sich das Objekt ideal für **geduldige Endnutzer**, die eine hochwertige Wohnung in begehrter Lage suchen, ebenso wie für **Anleger**, die eine attraktive Neuvermietung anstreben.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".

Raumaufteilung:

- Heller Wohnraum mit integriertem Küchenbereich
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Hänge-WC
- Vorraum mit eleganter indirekter Beleuchtung

Ausstattung:

- **Hochwertiger Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen

- **Großformatiges Feinsteinzeug** (30×60 cm) im Bad
- **Junkers Gaskombitherme**, neu installiert 2021
- **Bad** mit **Dusche** und **Hänge-WC**
- Integrierte Küche mit Ober- und Unterschränken
- Teilmöbliert – Küche und Bad vollständig ausgestattet
- Stilaltbau mit charmanten Details und gepflegtem Allgemeinzustand

Diese Wohnung wurde 2021 mit viel Liebe zum Detail saniert. Die moderne Ausstattung trifft auf klassische Altbausubstanz – eine Kombination, die Funktionalität und Stil ideal vereint.

Lage und Infrastruktur:

Die Wolfgang-Schmälzl-Gasse liegt in **unmittelbarer Nähe zum Prater**, einem der größten innerstädtischen Erholungsgebiete Europas. Hier treffen **Grünflächen, Weitläufigkeit und sportliche Möglichkeiten** auf die direkte Nachbarschaft zur Stadt.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U-Bahn-Linie U1 (Vorgartenstraße) und zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen. Auch der Praterstern und der Verkehrsknotenpunkt **Wien Mitte** sind schnell erreichbar – ideal für Studierende, junge Berufstätige und alle, die urban leben möchten, ohne auf Erholung im Grünen zu verzichten.

Zahlreiche **Supermärkte, Lokale, Bäckereien und Cafés** machen den Alltag komfortabel, während Donaukanal, WU Campus und das Praterareal für Freizeitqualität sorgen. Eine perfekte Symbiose aus **Stadt und Natur**, die diesen Teil des 2. Bezirks so begehrt macht.

Vermietung & Nutzungsperspektive:

Die Wohnung ist aktuell **befristet vermietet bis 30.09.2026**. Sie eignet sich damit sowohl für **geduldige Eigennutzer**, die ab diesem Zeitpunkt einziehen möchten, als auch für **Kapitalanleger**, die von einer späteren Neuvermietung profitieren möchten. Der aktuelle monatliche Mieterlös (Hauptmietzins) liegt bei EUR 327,60.

Dank der begehrten Mikrolage, der hochwertigen Sanierung und der optimalen Grundrissgestaltung bietet die Wohnung in beiden Szenarien **großes Potenzial für**

nachhaltige Wertentwicklung und stabile Nachfrage.

Kosten:

Kaufpreis Wohnung: EUR 249.999,-

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** und erleben Sie selbst, wie stilvolles Wohnen im Herzen von Wien aussehen kann. Sie erreichen uns jederzeit telefonisch unter **+43 664 462 1792** oder schriftlich unter **office@treuwert.at** - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap