

## Wohnen mit Stil im 2. Bezirk



Woh- und Essbereich

**Objektnummer: 1760/977**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgang-Schmälzl-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 167,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,33
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	105,94 €
USt.:	10,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Dügler**

Lind Immobilien

Mariahilfer Straße 16  
1150 Wien

T +43 1526 26 36

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











# Objektbeschreibung

**Quick facts: saniert | Balkon in den Innenhof | separates WC | durchdachte Raumaufteilung**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf:**

**Mag. Verena Dügler, MA: 01/526 26 36**

In einem charmanten Wiener Altbau präsentiert sich diese rund **49 m<sup>2</sup> große, sanierte Wohnung** als perfekte Kombination aus klassischer Eleganz und modernem Wohnkomfort. Liebevoll aufgearbeitete Details treffen hier auf eine klare, zeitgemäße Gestaltung – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Der einladende Vorraum führt direkt in den großzügigen Wohnbereich, der mit edlem Fischgrätparkett und angenehmer Raumhöhe überzeugt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnstimmung.

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit vorbereiteter Küchenanschlussmöglichkeit bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und wird durch den direkten Zugang zum Balkon perfekt ergänzt – ein Rückzugsort mit Blick in den Innenhof. Das moderne Badezimmer ist stilvoll ausgeführt, während das separate WC zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

## Highlights auf einen Blick:

- ca. 49m<sup>2</sup> Wohnfläche
- geräumiger Balkon mit genügend Platz für Essbereich in den Innenhof
- sanierter Altbau mit Fischgrätparkett
- großzügiger Wohnbereich
- modernes Bad & separates WC
- durchdachte Raumaufteilung

- Stadt & Natur
- praktische U-Bahn-Andindung

## **Raumaufteilung**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- **geräumiger Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- **Küche mit anschließendem Wohn-Essbereich und Balkonzugang**, ideal für gemeinsames Kochen und Wohnen
- **gut geschnittenes Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche, Fenster** und Waschmaschinenanschluss)
- **separates WC** inkl. Waschbecken für extra Wohnkomfort

Eine durchdachte Raumaufteilung die keine Wünsche offen lässt.

## **Ausstattung & Highlights**

Die Wohnung wurde saniert und überzeugt mit optisch ansprechenden Materialien:

- **Parkettboden** in eleganter **Fischgrät**-Verlegung
- Großzügige **Raumhöhen** im klassischen Altbaustil
- Großformatige **Feinsteinzeugfliesen** in Bad und WC

- Moderne **Beleuchtungskonzepte**
- bezugsfertiger Zustand

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Praterallee und bietet eine hervorragende öffentliche Anbindung (U1, U2, S-Bahn).

- Schnelle Erreichbarkeit der **Innenstadt**
- Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, Restaurants und Cafés
- **Schulen** und **Kindergärten** in der Umgebung
- Hoher **Freizeitwert** durch nahegelegene **Grünflächen**

Die Leopoldstadt zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens und verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität.

### **Fazit:**

Eine stilvolle Altbauwohnung mit durchdachtem Grundriss, optisch ansprechender Ausführung und Innenhoflage – perfekt für alle, die urbanes Leben mit Rückzugsmöglichkeit verbinden möchten. Eine seltene Gelegenheit in gefragter Lage.

**Ich freue mich auf Ihren Anruf:**

**Mag. Verena Dügler, MA: 01/526 26 36**

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.