

Wolfgang-Schmälzl-Gasse 18-20, 1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9604

# Wunderschön sanierte Altbauwohnung in Ruhelage, nahe Vorgartenmarkt, Grünblick



Ihr Ansprechpartner

**Bruno Brehm**

01 595 21 80  
+43 6609994999

office@brehm.at

## Wunderschön sanierte Altbauwohnung in Ruhelage, Nähe Vorgartenmarkt, Grünblick



### Lage

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Zone nahe Nähe Vorgartenmarkt und dem Max Winter Park in einer ausgezeichneten Lage im 2. Bezirk.

### Beschreibung

Die 2 Zimmer Wohnung mit einer **Wohnfläche von 56,34 m<sup>2</sup>** befindet sich im **1.Liftstock**. Die Wohnung verfügt über 5 Fenster und ist daher **hell** und - aufgrund der Verkehrsberuhigten Lage - sehr **ruhig**.

Bitte beachten Sie, dass gerade das Dachgeschoß im Haus ausgebaut wurde. Das Haus ist noch eingerüstet und das Stiegenhaus hat noch Baustellenflair. Siehe Fotos am Ende des Exposés.

### RAUMAUFTeilUNG UND AUSRICHTUNG:

Vom Vorraum, der genügend Platz für eine Garderobe bietet, ist das WC mit Handwaschbecken, die Küche mit Fenster und das Wohnzimmer zu begehen. Das Wohnzimmer ist ein Eckzimmer und verfügt über ein Fenster Richtung Osten, eines Richtung Nord-Osten und eines Richtung Norden. Vom Wohnzimmer sind das Bad mit Badewanne mit Duschköglichkeit und ein weiteres (Schlaf-)Zimmer begehbar. Wenn man beim kleineren Zimmer zum Fenster raussieht, blickt man auf einen Baum.

### AUSSTATTUNG

**Bad:** Badewanne mit Duschköglichkeit, Waschbecken, kein Fenster, Handtuchheizkörper. Zwischen Bad und kleinem Zimmer ist ein satiniertes blickdichtes Glas eingebaut, wodurch das Bad auch über ein wenig durchschimmerndes Tagelicht verfügt.

WC (separat) vom Vorraum aus begehbar, mit Handwaschbecken.

**Küche:** Ober- & Unterschränke, Geschirrspüler, Waschmaschine, Backrohr Cerankochfeld, Sitzgelegenheit

**Heizung:** Gasetagenheizung, Therme hängt im Vorraum

**Türen:** die Küchentüren, die Wohnzimmertüre und die Badtüre verfügen über satinierte Glaseinlagen, wodurch die Wohnung insgesamt sehr hell und freundlich wirkt.

## LAGE IM DETAIL

Das Haus liegt sehr nahe dem Max Winterplatz und dem Vorgartenmarkt in ausgezeichneter Lage des zweiten Bezirks Leopoldstadt. Die Praterhauptallee erreichen Sie in 9 Gehminuten. Die Donauinsel in 11 Minuten.

## Verkehrsanbindung:


Sowohl die U1 als auch die U2 liegen in wenigen Gehminuten entfernt, sodass **sie ins Stadtzentrum (Stephansplatz) nur 12 Minuten** mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigen.

## Sonstige Angaben

**Alleinvermittlung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brehm Immobilien als Doppelmakler tätig ist.**

Im Haus befindet sich ein Lift. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 56,34 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 1 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. Etage	Möbiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	neuwertig
		Energieausweis	
		Gültig bis:	12.10.2021
		HWB:	 111,1 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

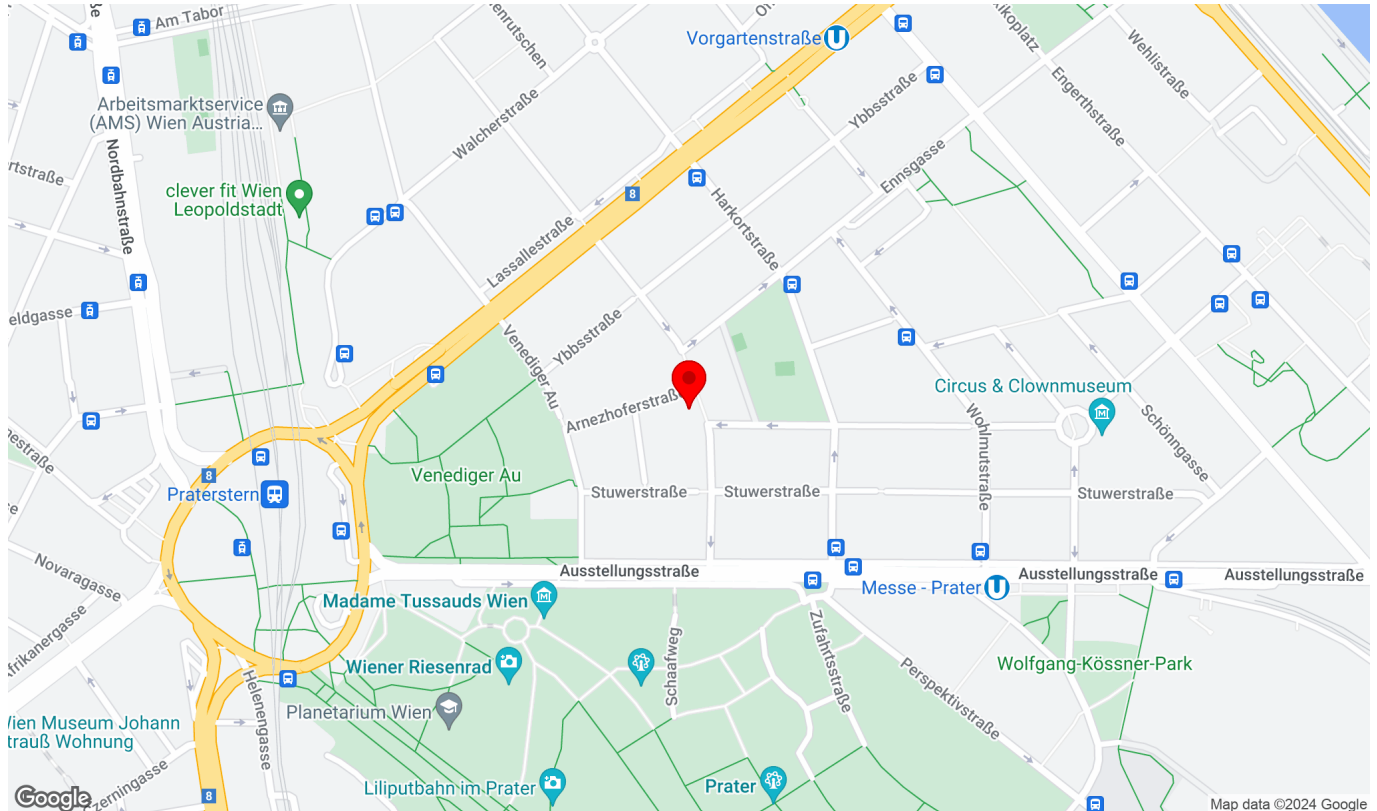
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrradstuhle:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche

## Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage

## Lage

Wolfgang-Schmäzl-Gasse 18-20, 1020 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	175 m
Klinik	1.475 m
Krankenhaus	1.375 m

### Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	1.750 m

### Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	225 m
Straßenbahn	575 m
Bahnhof	300 m
Autobahnanschluss	1.625 m

### Kinder & Schulen

Schule	75 m
Kindergarten	225 m
Universität	350 m
Höhere Schule	1.950 m

### Sonstige

Geldautomat	375 m
Bank	375 m
Post	825 m
Polizei	450 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap