



Inserat ID: 215893

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 569000€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

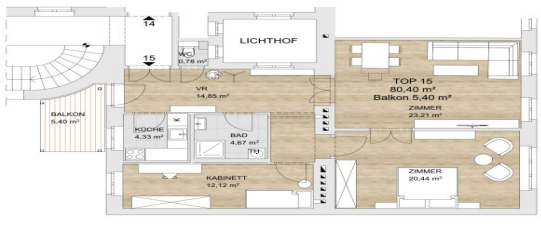
Tel:

carlsen@thurner-realtaeten.at

Wohnfläche: 80.4m²

**Wiener Altbaucharme trifft moderne Adaptierung -
Erstbezugswohnung nach Generalsanierung in 1020
Wien**

EIGENTUMSWOHNUNG
WOLFGANG-SCHMÄLZL-GASSE 12,
1020 WIEN



VORABZUG

TOP 15		2. STOCK	
WNFL	80,40 m ²	VR	14,85 m ²
BALKON	5,40 m ²	KÜCHE	4,33 m ²
		BAD	4,67 m ²
		WC	0,78 m ²
		ZIMMER	23,21 m ²
		ZIMMER	20,44 m ²
		KABINETT	12,12 m ²



ERSTBEZUG nach Generalsanierung - Wunderschöne Altbauwohnung mit Balkonbewilligung in 1020 Wien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, diese top-renovierte 3-Zimmerwohnung im 2. Stock bietet stilvolles Wohnen in Toplage des 2. Bezirkes. Die Wohnung besteht mit einer effizienten Raumaufteilung und vereint traditionellen Altbauflair und modernen Wohnkomfort. Über den Vorraum erreichen Sie die Küche, das Badezimmer, die drei Zimmer sowie das separate WC. Die Küche ist mit allen Anschlüssen versehen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem

Waschbecken inkl. Unterschrank und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die zwei größeren Zimmer liegen straßenseitig und sind auch getrennt begehbar. Das kleinere Zimmer liegt innenhofseitig. Ein besonders Highlight ist die Möglichkeit einen Balkon auf der Innenhofseite anzubauen. Die erforderliche Baugenehmigung ist bereits vorhanden.

Wohnung - Highlights:

- Fußbodenheizung
- Fischgrätparkettboden
- neue 3-fach verglaste Fenster
- Wiener Altbautüren
- Neue Gasterme (Vaillant)
- Hochwertige neue Fliesen im Duschbad
- Separates WC mit Fenster, neuer WC-Anlage und Handwaschbecken
- Baubewilligung für einen hofseitigen Balkon (ca. 5,40 m²) vorhanden - Realisierung nach Wunsch des neuen Eigentümers möglich
- Lift wurde kürzlich eingebaut

Die beeindruckende Raumhöhe und die beidseitige Ausrichtung sorgen für ein besonders helles und besonderes Wohngefühl

Raumaufteilung:

- 2 große Zimmer ? ideal als Schlafzimmer oder Wohnzimmer
- 1 Kabinett ? perfekt als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer.
- Küche (Anschlüsse vorhanden) mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- Getrenntes WC

Stauraum findet sich bei dieser Wohnung im zugeordneten Kellerabteil.

Lage:

Das Objekt befindet sich in der Wolfgang-Schmälzlgasse, im 2. Wiener Gemeindebezirk. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Fußnähe und selbiges gilt für zahlreiche Restaurants und Cafés. So bietet sich zusammen mit der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung eine erstklassige Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel

- U-Bahn: U1, U2
- S-Bahn
- Straßenbahn: Linien O & amp; 5
- Bus: 82A

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt und Barauslagen | Kaufvertragserstellung erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler & Gnesda Rechtsanwälte

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 80.4m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 110m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.05m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 569000€

Nebenkosten: 209.58€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at