



# ALTBAUWOHNUNGEN NAHE DEM WIENER PRATER

1020 WIEN, WOLFGANG-SCHMÄLZL-GASSE 4

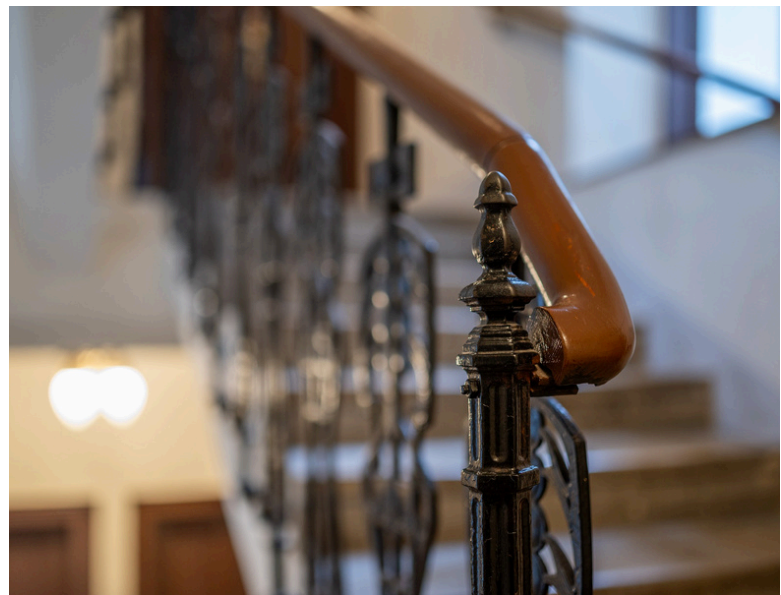
# ELEGANTER STILALTBAU IN LEOPOLDSTADT

Im historischen Wien Leopoldstadt entsteht ein Immobilienprojekt mit einzigartigem Parkblick: Mit viel Liebe zum Detail wird das wunderschöne Stilaltbauhaus adaptiert und aufgefrischt.

Die Wohneinheiten in den Regelgeschoßen präsentieren sich elegant und mondän und bieten das perfekte Zuhause für traditionsbewusste Großstädter, die einen hohen Anspruch an Komfort, Ästhetik und urbane Lebensqualität haben. So können Sie sich entspannt in den eigenen vier Wänden entfalten und die eigene Individualität in vollen Zügen zelebrieren. In den privaten Gärten im Erdgeschoß finden Sie Ruhe und haben die Möglichkeit das Leben unter freiem Himmel zu genießen.

Lichtdurchflutete Räume, faszinierende Ausblicke und ungestörte Privatsphäre – in der begehrten obersten Etage über den Dächern der Stadt lässt es sich einzigartig wohnen. Die raffinierten, offenen Grundrisse machen die zwei Dachgeschoßwohnungen zu etwas ganz Besonderem.

**Auf Wunsch können die Einheiten auch als Erstbezug erworben werden.**





# HIGHLIGHTS

- 11 Eigentumswohnungen
- 2 Geschäftslokale & Lagerflächen
- 1 bis 4 Zimmer | 32 bis 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bewilligte Balkone
- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen
- eine Top sanierte Erstbezugswohnung
- inkl. Liftrechte für den zukünftige Aufzugsanlage
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung

# LAGE UND UMGEBUNG

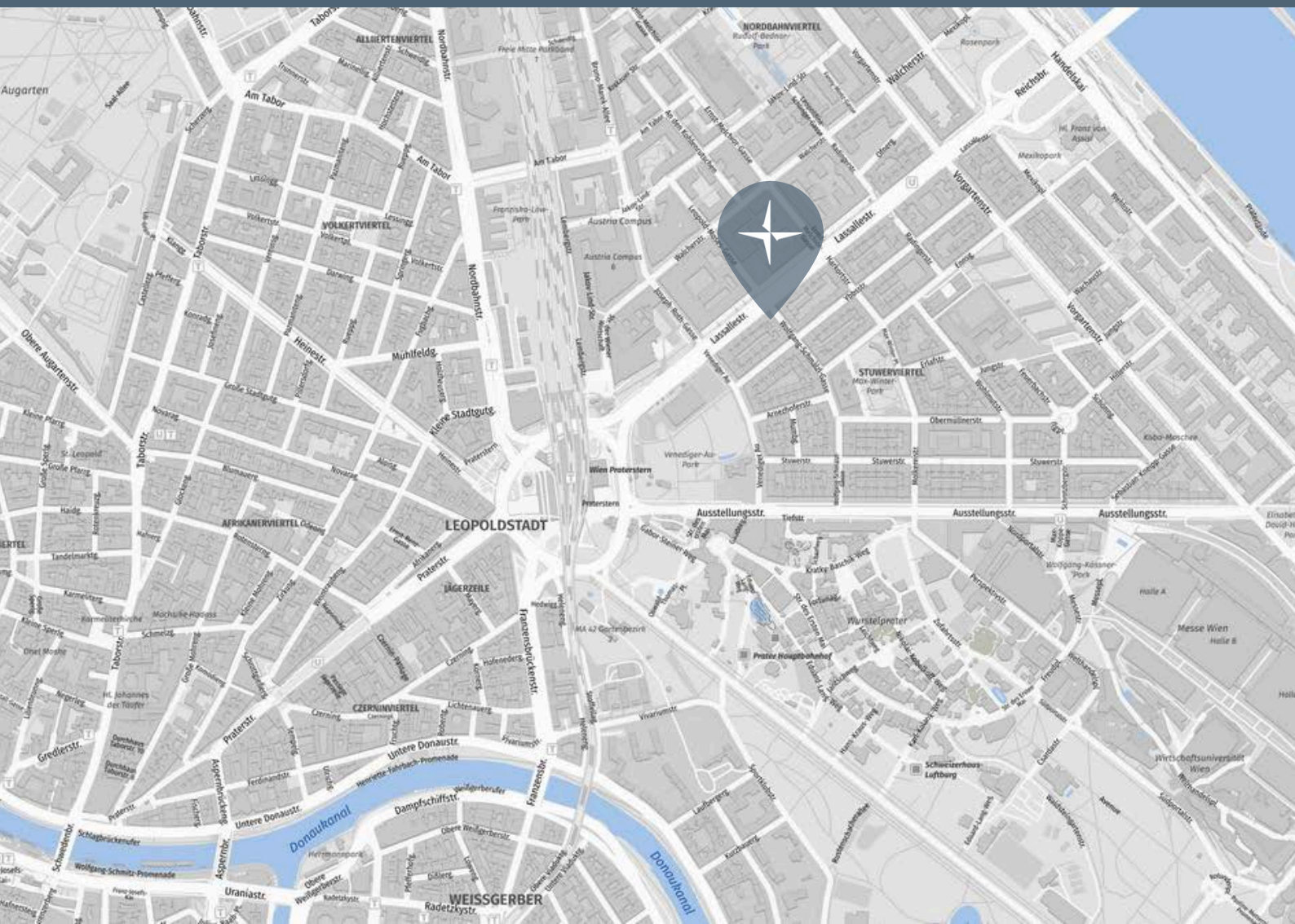


## ZENTRALE LAGE IN LEOPOLDSTADT

Das Wohnprojekt befindet sich in sehr guter, beliebter und zentraler Lage des 2. Bezirks und nahe zahlreicher öffentlicher Anbindungen:

- Unmittelbare Nähe zur U-Bahn Station U2 Messe Prater
- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Großangebot an Lehranstalten, Kindergärten etc.
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs als auch Apotheken, Shops und Restaurants

Der 2. Bezirk "Leopoldstadt" – speziell in dieser Lage – gehört zu den begehrtesten Wohngebieten Wiens. Ausgezeichnete Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindung und Lifestyle zeichnen das Gebiet aus.



# URBANES LEBENSGEFÜHL GENIEßEN



# WOHNUNGSÜBERSICHT

GESCHOSS	TOP	ZIMMER	NUTZFLÄCHE	BALKON	INFO	NUTZUNG	KAUFPREIS
SOUT.	2		41,08 m <sup>2</sup>			L	€ 41.000,-
EG	3	2	45,00 m <sup>2</sup>			GL	€ 158.000,-
EG	4		60,41 m <sup>2</sup>		unbefristet vermietet	GL	€ 175.000,-
EG	5	2	44,85 m <sup>2</sup>			GL	€ 157.000,-
HP	7	2	45,88 m <sup>2</sup>			W	€ 250.000,-
1.OG	10+11	4	102,40 m <sup>2</sup>	8,54 m <sup>2</sup>		W	€ 635.000,-
1.OG	12	2	49,39 m <sup>2</sup>	9,15 m <sup>2</sup>		W	€ 290.000,-
1.OG	12A	2	49,87 m <sup>2</sup>	9,15 m <sup>2</sup>		W	€ 290.000,-
2. OG	16	2	50,87 m <sup>2</sup>			W	€ 299.000,-
2. OG	18	2	50,56 m <sup>2</sup>	9,15 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet	W	€ 223.000,-
2. OG	19	2	49,39 m <sup>2</sup>	9,15 m <sup>2</sup>		W	€ 359.000,-
3. OG	20-21						<b>VERKAUFT</b>
3. OG	22	2	52,42 m <sup>2</sup>			W	€ 340.000,-
3. OG	24	2	51,07 m <sup>2</sup>	9,15 m <sup>2</sup>		W	€ 340.000,-
3. OG	25	2	51,08 m <sup>2</sup>	8,61 m <sup>2</sup>		W	€ 280.000,-
4. OG	26						<b>VERKAUFT</b>
4. OG	27	1	32,39 m <sup>2</sup>			W	€ 210.000,-
4. OG	30	2	50,04 m <sup>2</sup>	9,15 m <sup>2</sup>		W	€ 325.000,-

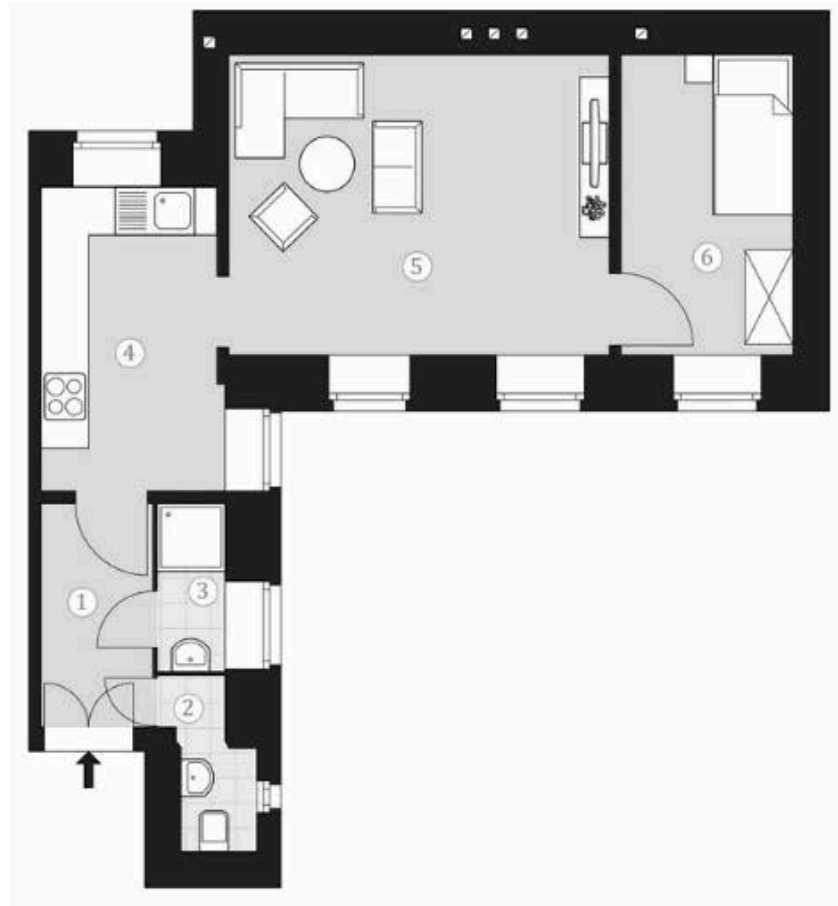


# TOP 7

Hochparterre

2 Zimmer

45,88 m<sup>2</sup>



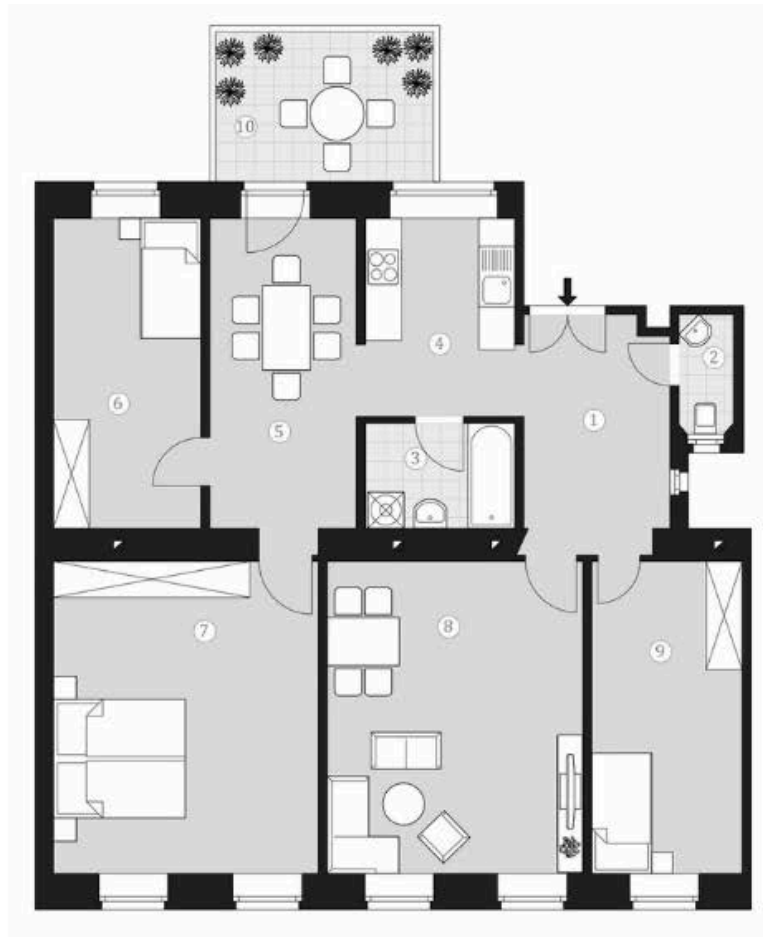
# TOP 10+11

1. Obergeschoss

4 Zimmer

102,40 m<sup>2</sup>

8,54 m<sup>2</sup> Balkon





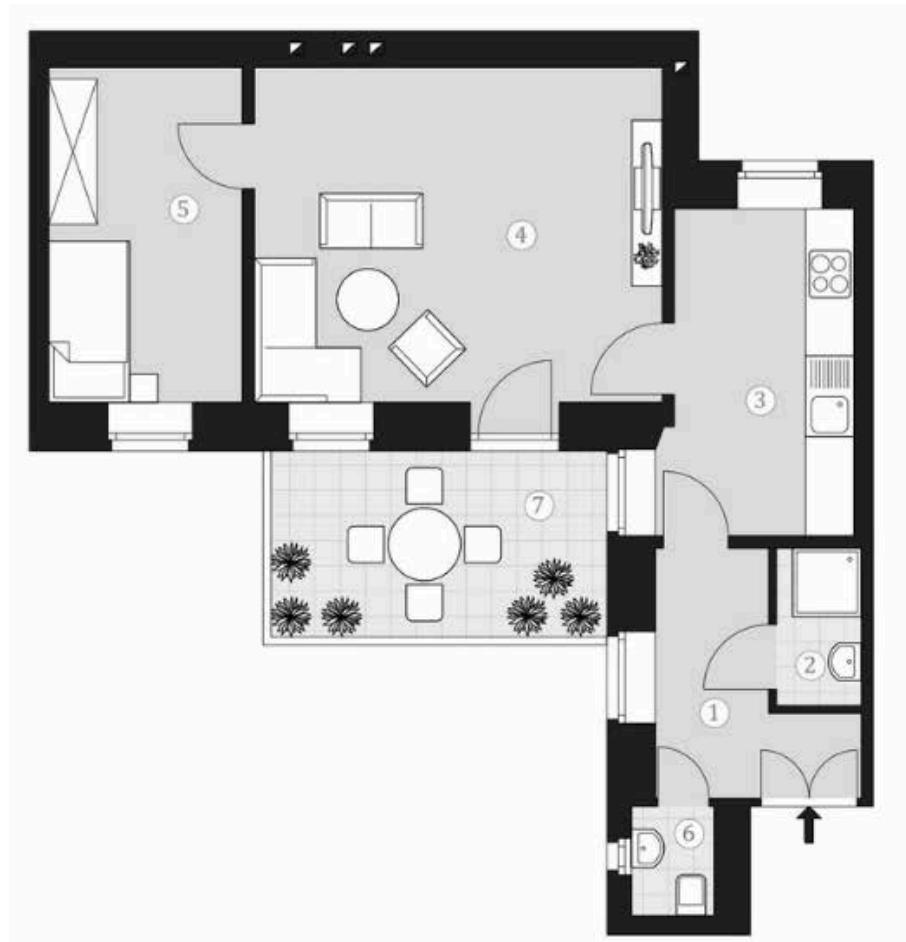
# TOP 12

1. Obergeschoss

2 Zimmer

49,39 m<sup>2</sup>

9,15 m<sup>2</sup> Balkon



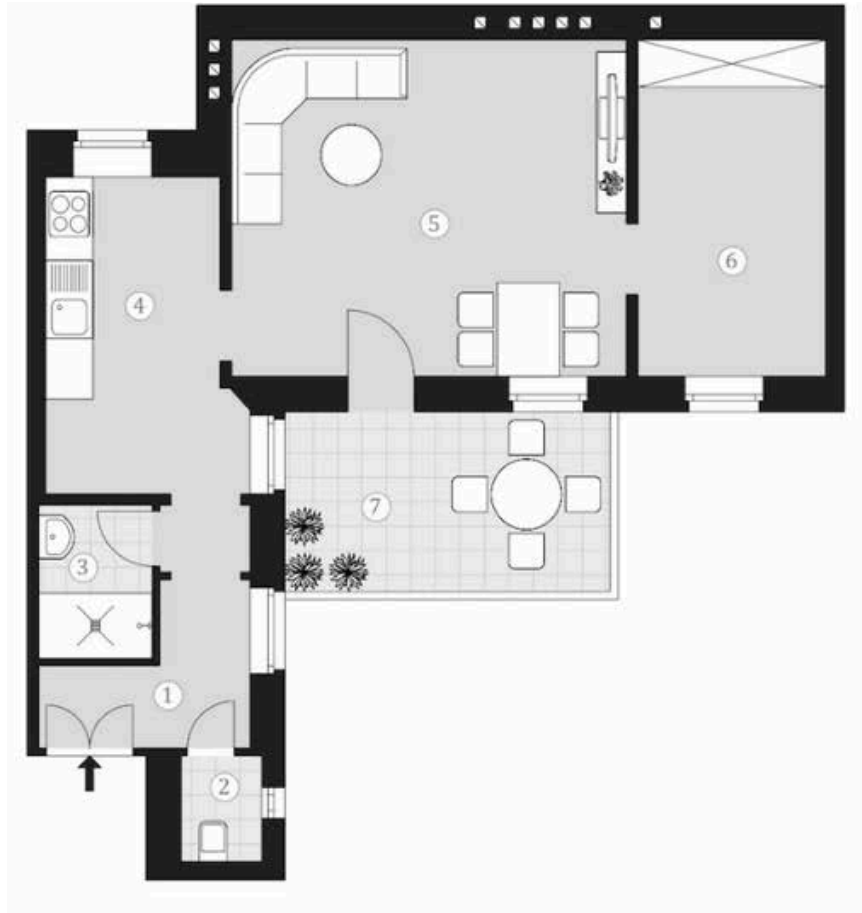
# TOP 12A

1. Obergeschoss

2 Zimmer

49,87 m<sup>2</sup>

9,15 m<sup>2</sup> Balkon

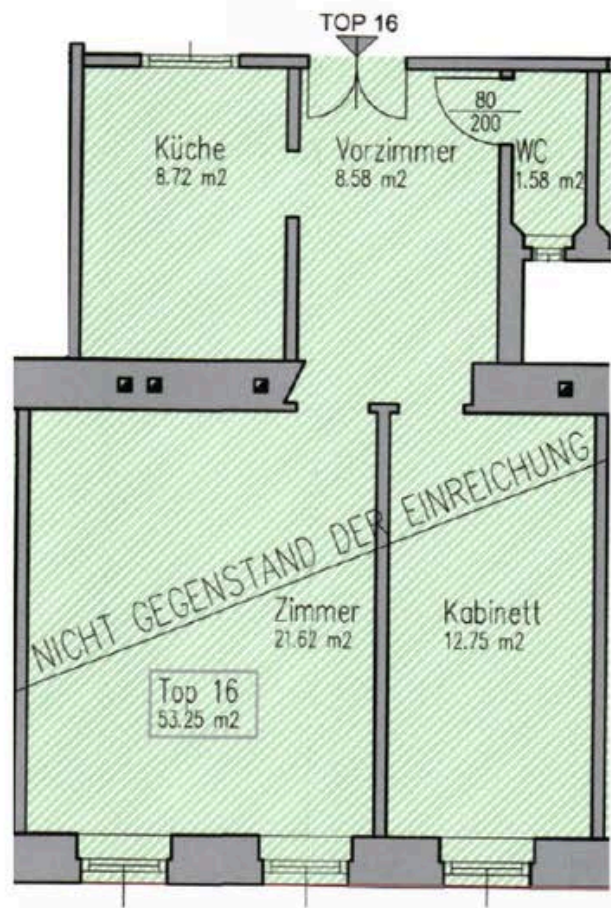


# TOP 16

2. Obergeschoss

2 Zimmer

50,87 m<sup>2</sup>



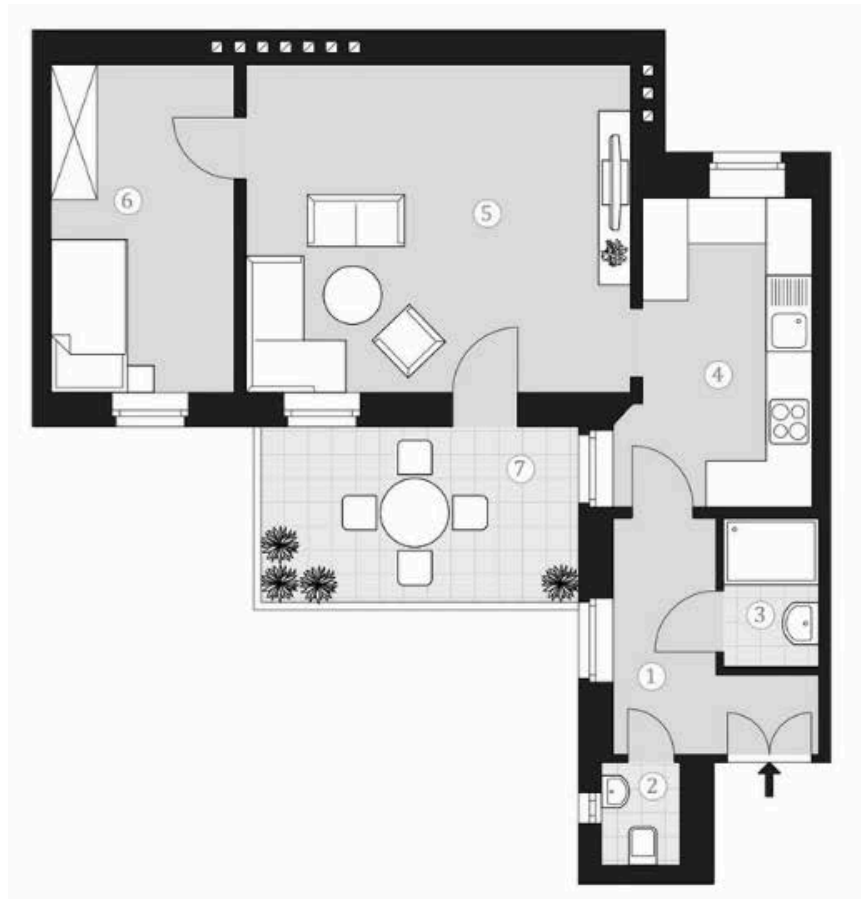
# TOP 18

2. Obergeschoss

2 Zimmer

50,56 m<sup>2</sup>

9,15 m<sup>2</sup> Balkon



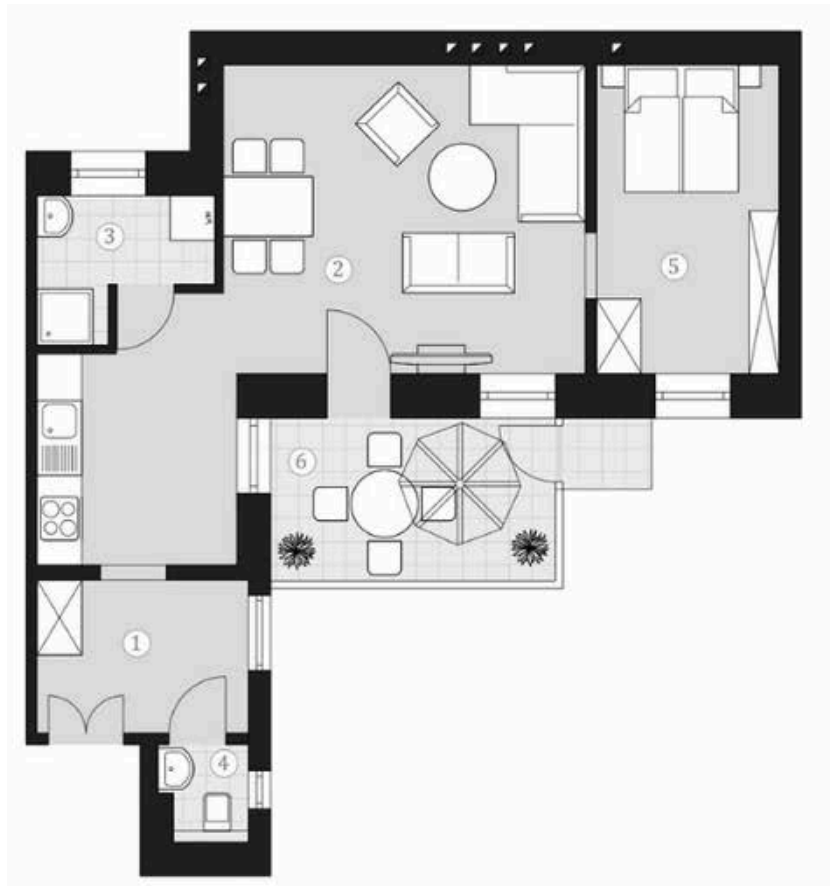
# TOP 19

2. Obergeschoss

2 Zimmer

49,39 m<sup>2</sup>

9,15 m<sup>2</sup> Balkon

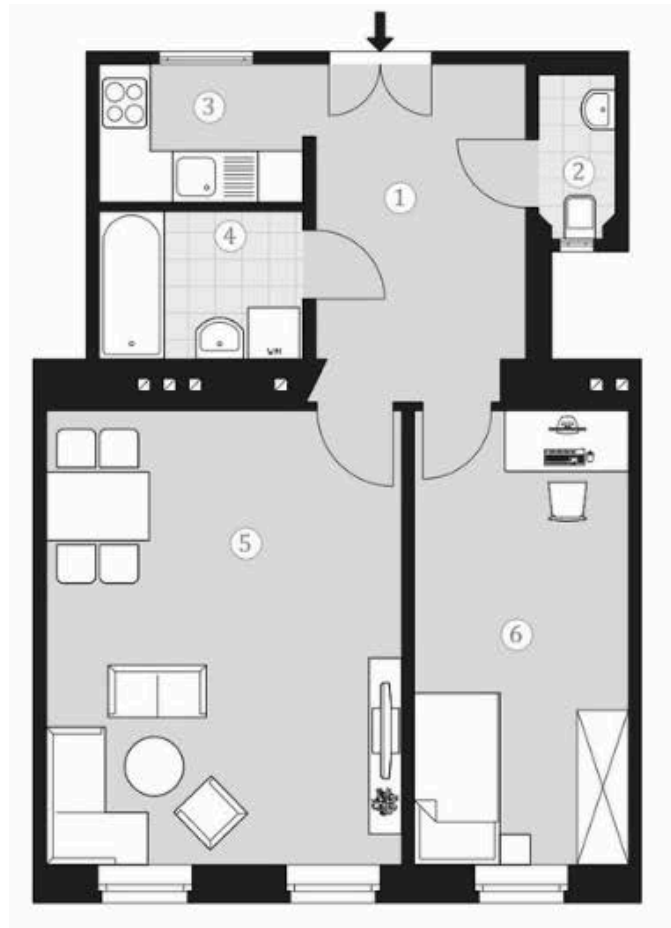


# TOP 22

3. Obergeschoss

2 Zimmer

52,42 m<sup>2</sup>



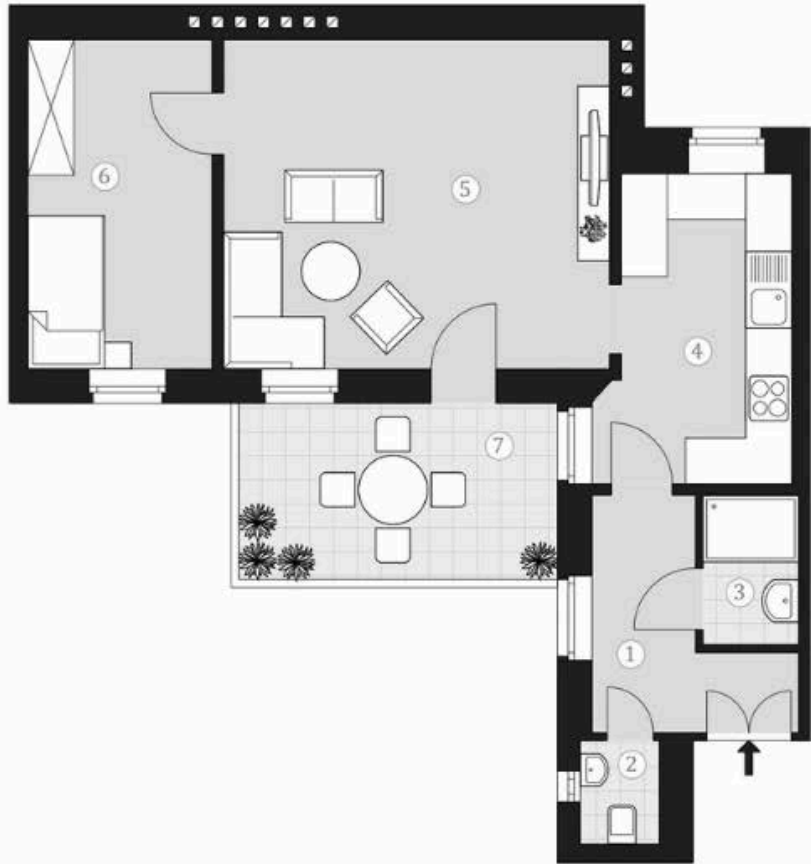
# TOP 24

3. Obergeschoss

2 Zimmer

51,07 m<sup>2</sup>

9,15 m<sup>2</sup> Balkon



# TOP 25

3. Obergeschoss

2 Zimmer

51,08 m<sup>2</sup>

8,61 m<sup>2</sup> Balkon



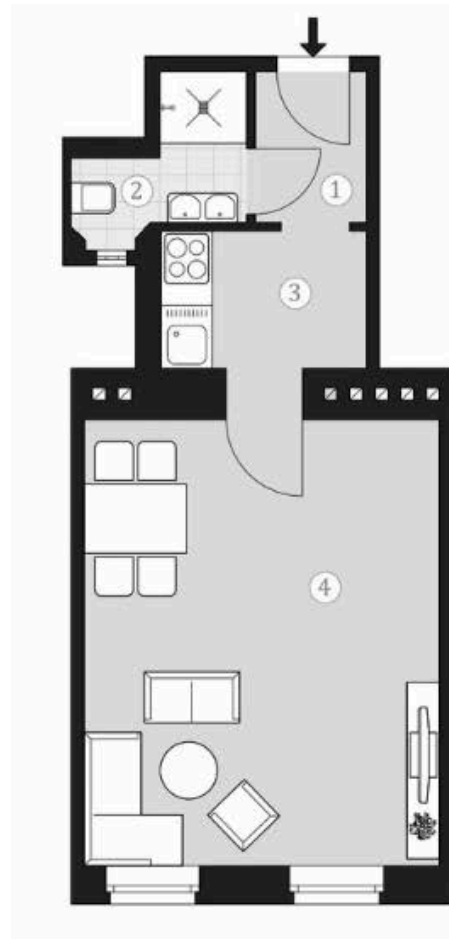


# TOP 27

4. Obergeschoss

1 Zimmer

32,39 m<sup>2</sup>



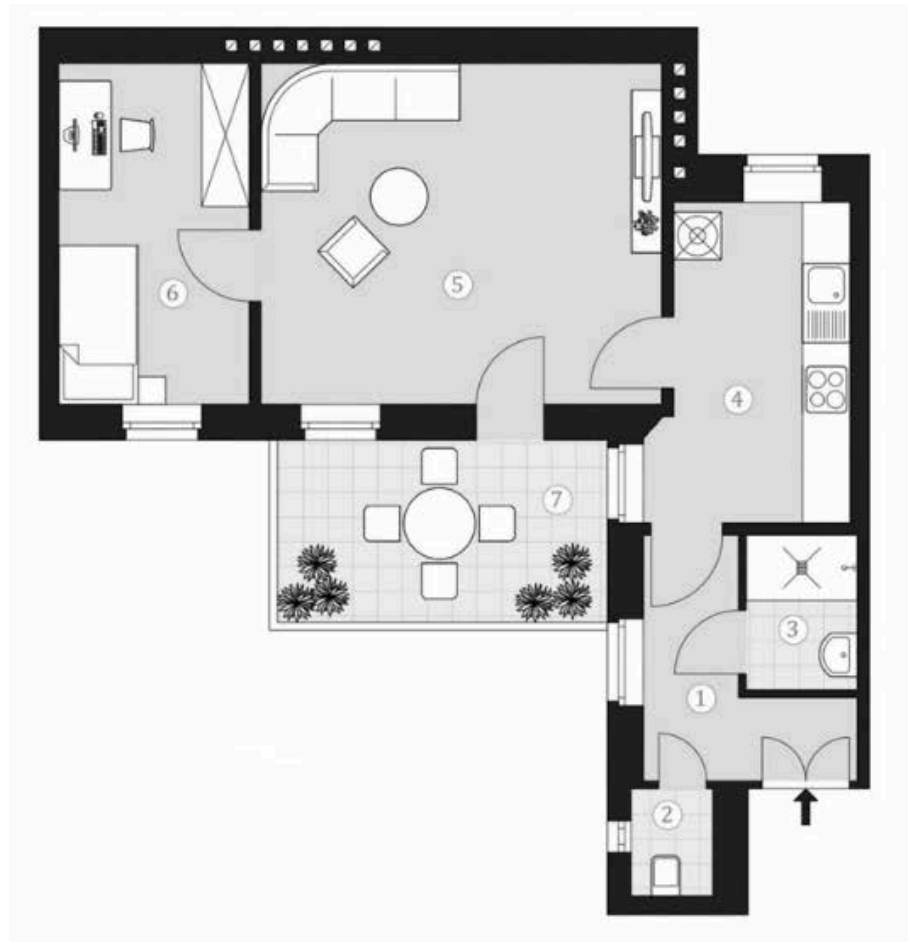
# TOP 30

4. Obergeschoss

2 Zimmer

50,04 m<sup>2</sup>

9,15 m<sup>2</sup> Balkon





WINEGG Makler GmbH

T: +43 1 315 72 80

E: [office@winegg-makler.at](mailto:office@winegg-makler.at)  
[winegg.at](http://winegg.at)

Provisionshinweis: Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin stehen.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Stand: Jänner 2025



WINEGG  
MAKLER