

**EXKLUSIVER VERKAUF EINER GANZEN ETAGE - Ruhe
und Raum ohne Nachbarschaftsstörungen, gleich neben
der U-BAHN Station Reinprechtsdorfer Straße**



Objektnummer: 6614/246

Eine Immobilie von VPM Vienna Property Management HV-GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,57 m ²
Nutzfläche:	141,57 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	55,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	779.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.502,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Immobilienmakler Thomas VPM Hausverwaltung GmbH

VPM Vienna Property Management HV-GmbH
Taborstraße 20 / 7
1020 Wien

H +436504100098

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



- TOP 05 -

1. Obergeschoß

1050 - Reinprechtsdorferstraße 43

5 Zimmer ca. 167,55 m²* Wohnfläche
 2 Badezimmer ca. 6,12 m²* Freifläche

TOP 05



AR	2,95	Balkon	3,06
Bad	5,58	Balkon	3,06
Bad	5,90		6,12 m ²
Gang	2,24		
Garderobe	13,08		
Loggia	20,18		
VR	5,70		
Wohnküche	50,66		
Zimmer	13,01		
Zimmer	13,07		
Zimmer	13,14		
Zimmer	25,90		
1.OG			171,41 m²

** Musterplanung - keine Vertragsgrundlage



Symbolfoto, kein rechtliche Relevanz

* Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Türkanten sind Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich nach FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3% bauüblicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Es sind die Naturmaße erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.



- TOP 05 -

1. Obergeschoß

1050 - Reinprechtsdorferstraße 43

5 Zimmer ca. 164,04 m²* Wohnfläche
 2 Badezimmer ca. 6,12 m²* Freifläche

AR	2,94	Balkon	3,06
Bad	5,58	Balkon	3,06
Bad	5,90		6,12 m ²
Gang	3,47		
Garderobe	11,45		
Garderobe	9,36		
Küche	13,56		
Loggia	20,18		
VR	5,69		
Wohnküche	23,34		
Zimmer	12,42		
Zimmer	12,96		
Zimmer	13,01		
Zimmer	14,87		
1.OG			164,04 m²

** Musterplanung - keine Vertragsgrundlage





- TOP 05 -

1. Obergeschoß

1050 - Reinprechtsdorferstraße 43

5 Zimmer

ca. 167,55 m²* Wohnfläche

2 Badezimmer

ca. 6,12 m²* Freifläche

TOP 05



AR	2,95	Balkon	3,06
Bad	5,58	Balkon	3,06
Bad	5,90		6,12 m ²
Gang	2,24		
Garderobe	13,08		
Loggia	20,18		
VR	5,70		
Wohnküche	50,66		
Zimmer	13,01		
Zimmer	13,07		
Zimmer	13,14		
Zimmer	25,90		
1.OG	171,41 m²		



Symbolfoto, kein rechtliche Relevanz

* Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Toleranzen sind Durchgängigkeiten. Höhenangaben beziehen sich nach FOK. Längen - Höhen - und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3% bauüblicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Es sind die Naturmaße erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.



** Musterplanung - keine Vertragsgrundlage



1m 10m





- TOP 05 - 1. Obergeschoß

1050 - Reinprechtsdorferstraße 43

5 Zimmer ca. 164,04 m²* Wohnfläche
2 Badezimmer ca. 6,12 m²** Freifläche

TOP 05			
AR	2,94	Balkon	3,06
Bad	5,58	Balkon	3,06
Bad	5,83		6,12 m²
Gang	3,47		
Garderobe	11,45		
Garderobe	9,36		
Küche	13,56		
Loggia	20,18		
VR	5,69		
Wohnküche	23,34		
Zimmer	12,42		
Zimmer	12,96		
Zimmer	13,01		
Zimmer	14,87		
	164,04 m²		

** Musterplanung - keine Vertragsgrundlage



Symbolfoto, kein rechtliche Relevanz

* Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Türkolben sind Durchgangslinien. Höhenangaben beziehen sich nach FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3% bauartlicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Änderungen der Naturmaße erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.



Objektbeschreibung

Willkommen zu einem einzigartigen Wohnangebot in der Reinprechtsdorferstraße 43, das eine ganze Etage umfasst und eine Fläche von ca. 150 m² inklusive einer 10 m² großen Loggia beinhaltet. Diese außergewöhnliche Wohnung ist eine Leinwand, die darauf wartet, von Ihnen gestaltet zu werden.

Der Straßentrakt der 1. Etage, mit großzügigen 142 m², bietet grenzenlose Möglichkeiten für eine maßgeschneiderte Raumaufteilung. Hier haben Sie die Freiheit, Ihre eigenen Visionen in die Realität umzusetzen. Die Sanierungsbedürftigkeit dieser Fläche bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihr Traumdomizil von Grund auf zu gestalten.

Für jene, die den Weg der Komplettrenovierung wählen, steht eine spannende Option bereit: Gegen einen Aufpreis können Sie die 142 m² Wohnung in ein individuelles Meisterwerk verwandeln lassen. Hierbei wird die Grundrissgestaltung ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen ausgerichtet, um Ihre persönliche Vorstellung von Wohnkomfort zu verwirklichen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die bereits bewilligte Loggia, die Ihnen eine private Freifläche zum Hof hin verschafft. Diese zusätzliche Oase der Entspannung erweitert Ihre Möglichkeiten, den urbanen Lebensstil in vollen Zügen zu genießen. Sie haben Ihre Ruhe und Entspannung, ohne lästige Nachbarschaft nebenan.

Das Haus erlebt eine umfassende Transformation: Der derzeitige Besitzer und künftige Erwerber planen einen Ausbau des gesamten Gebäudes. Ein Aufzug wird eingebaut, um eine komfortable Erreichbarkeit sicherzustellen. Steigleitungen, Fassade und Stiegenhaus werden ebenfalls einer Sanierung unterzogen, um höchsten Qualitätsstandards zu genügen.

Ein weiteres Plus ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die neue U-Bahn Station Reinprechtsdorfer Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem in alle Richtungen unterwegs sein können.

Highlights im Überblick:

- **Großzügige, sanierungsbedürftige Fläche von ca. 150 m² inkl. Loggia**
- **Möglichkeit zur individuellen Sanierung gegen Aufpreis**
- **Flexibel gestaltbarer Grundriss nach Ihren Vorstellungen**
- **Genehmigte Loggia für zusätzlichen Freiraum**
- **Keine lästige Nachbarschaft nebenan – Ruhe und Entspannung**
- **Zukünftiger Einbau eines Lifts durch den aktuellen Eigentümer**

- **Umfassende Sanierung von Steigleitungen, Fassade und Stiegenhaus**
- **Hervorragende Erreichbarkeit durch die neue U-Bahn Station Reinprechtsdorfer Straße**

Diese Wohnung in der Reinprechtsdorferstraße 43 ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist Ihre Leinwand, auf der Sie Ihr Traumdomizil kreieren können. Lassen Sie Ihre Visionen wahr werden und sichern Sie sich jetzt die Chance, in einem komplett erneuerten und individuell gestalteten Zuhause zu leben.

ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! wir antworten verlässlich am selben Tag

Thomas Kollinger

Immobilientreuhänder

VPM Vienna Property Management

Taborstraße 20/7

1020 Wien

T. +43 1 212 797 114

M. +43 650 4100098

E. ab@vpm-hv.at

UID-Nr. ATU75924403

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap