

## **Wunderschöne, neu sanierte Altbauwohnung in 1050 Wien - Ideal für Familien**



**Objektnummer: 76134**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Gesamtmiete	2.390,42 €
Kaltmiete (netto)	1.828,81 €
Kaltmiete	2.173,11 €
Betriebskosten:	344,30 €
USt.:	217,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lara Steinbacher**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

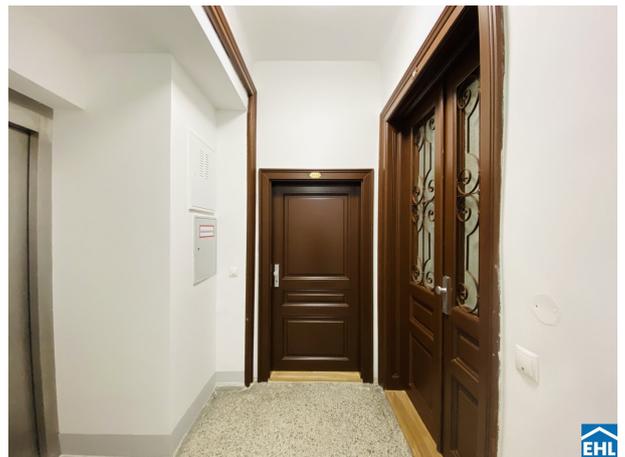
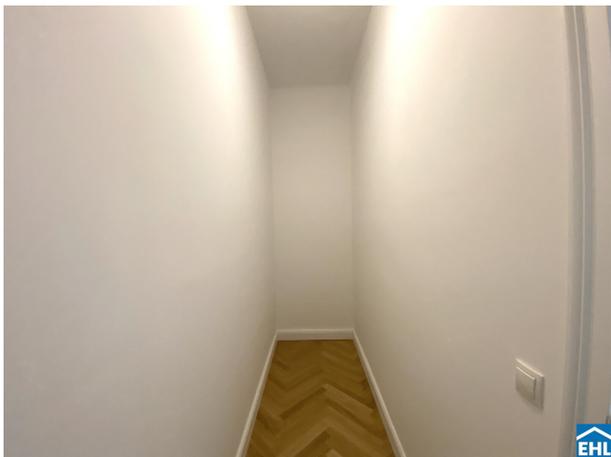






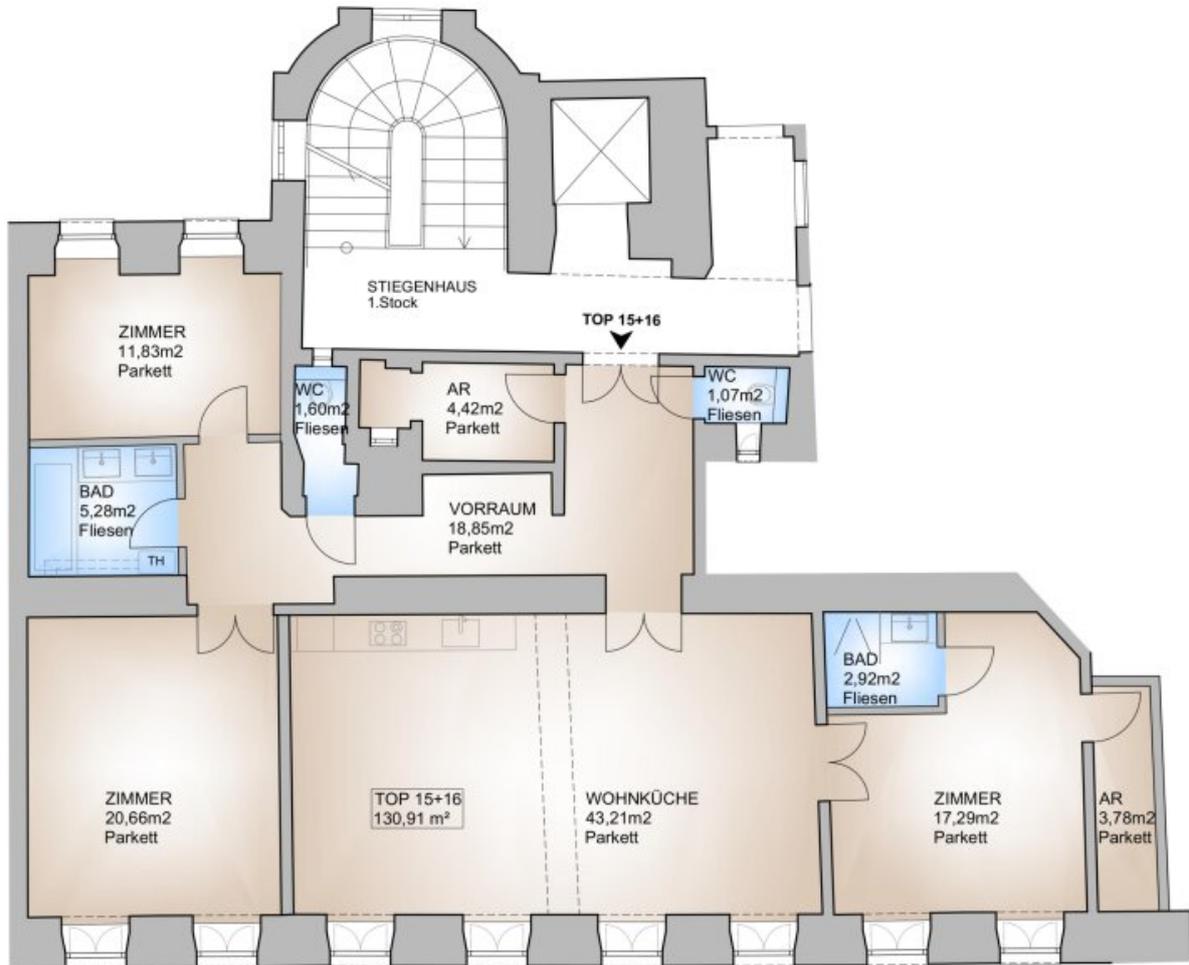








Grundriss Top 15+16, 1.Stock



REINPRECHTSDORFER STRASSE 54



## VERMARKTUNGSPLAN

1050 Wien, Reinprechtsdorferstraße 54 / 15-16

VORRAUM	18,85 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
WC	1,07 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	43,21 m <sup>2</sup>
AR	4,42 m <sup>2</sup>
BAD	5,28 m <sup>2</sup>
BAD	2,92 m <sup>2</sup>
ZIMMER	17,29 m <sup>2</sup>
ZIMMER	20,66 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,83 m <sup>2</sup>
AR	3,78 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE gesamt</b>	<b>130,91m<sup>2</sup></b>



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Wunderschöne, neu sanierte Altbauwohnung in 1050 Wien - Ideal für Familien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung in einem liebevoll restaurierten Altbau bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort inmitten der pulsierenden Stadt.

#### Eigenschaften:

- Altbau mit modernem Flair
- Exquisiter Fischgrätparkett
- Einbauküche inklusive Geräte
- Badezimmer inklusive Unterkasten
- PVC-Fenster: hofseitig 2-fach-Verglasung - straßenseitig 3-fach-Verglasung

Genießen Sie das großzügige Platzangebot und die geschmackvolle Gestaltung dieser Wohnung. Der Fischgrätparkett verleiht den Räumen einen Hauch von Eleganz, während die modern ausgestattete Einbauküche Ihre kulinarischen Fähigkeiten inspirieren wird.

Die Wohnung bietet eine wunderschöne Aufteilung, die sich perfekt für Familien eignet. Jeder Raum wurde mit Bedacht gestaltet, um Komfort und Funktionalität zu vereinen.

**Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage in 1050 Wien, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was sie ideal für Familien macht.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

U4 Pilgramgasse und Margaretenstraße

Autobuslinie 12A, 59A und 14A

sowie direkte Anfahrt über den Gürtel zur Tangente und Westausfahrt

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautions

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.