

**ERSTBEZUG Top saniertes Stilaltbau nahe Wiedner  
Hauptstraße**



**Objektnummer: 5570/527**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	298.889,00 €
Betriebskosten:	140,83 €
USt.:	15,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

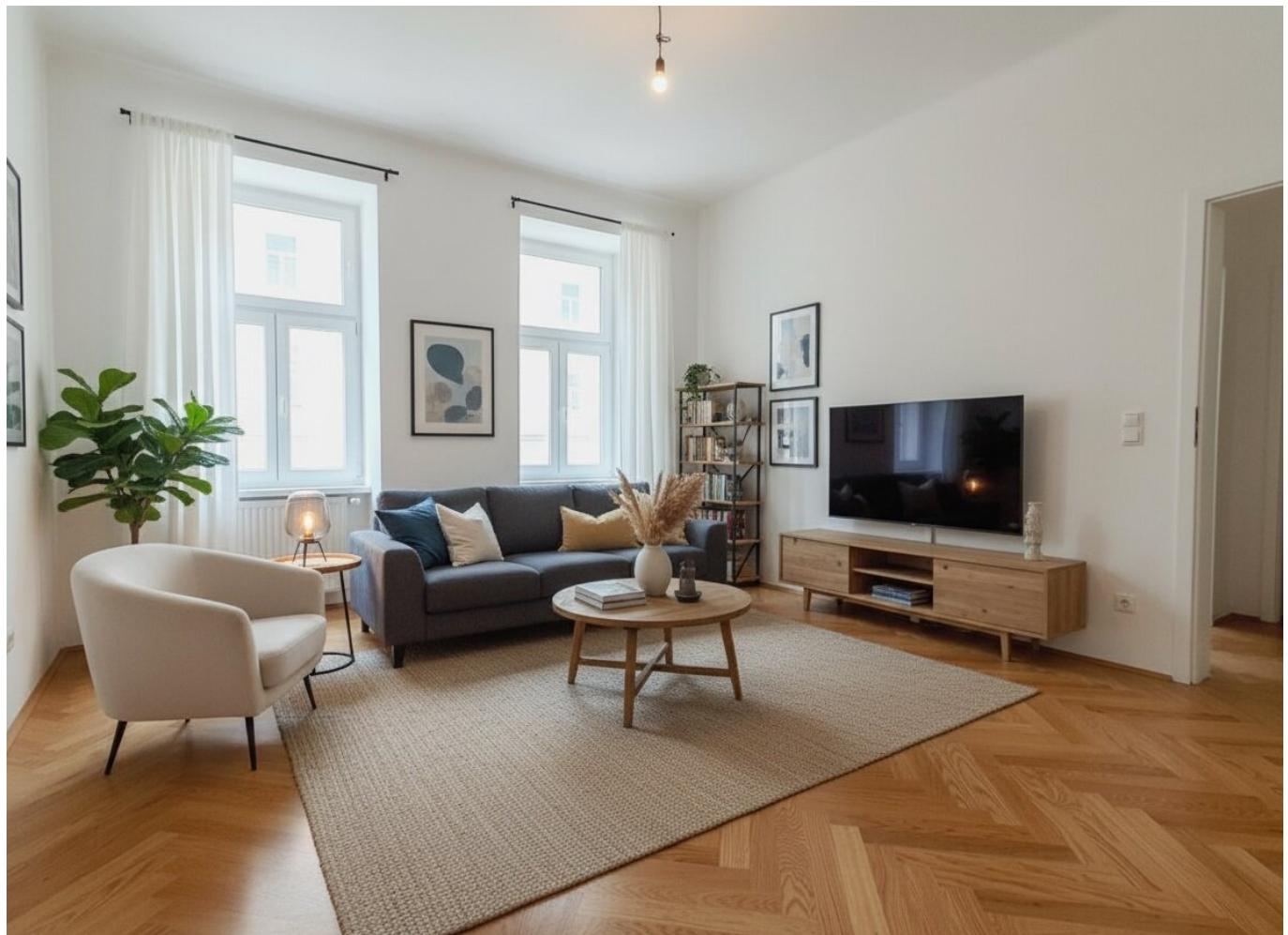
## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

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





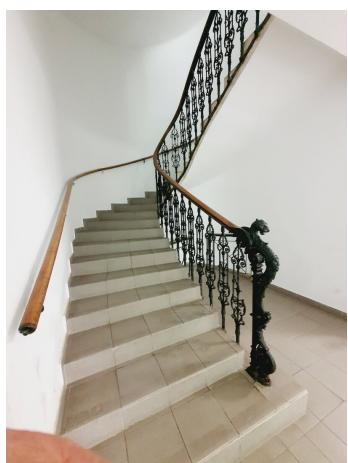








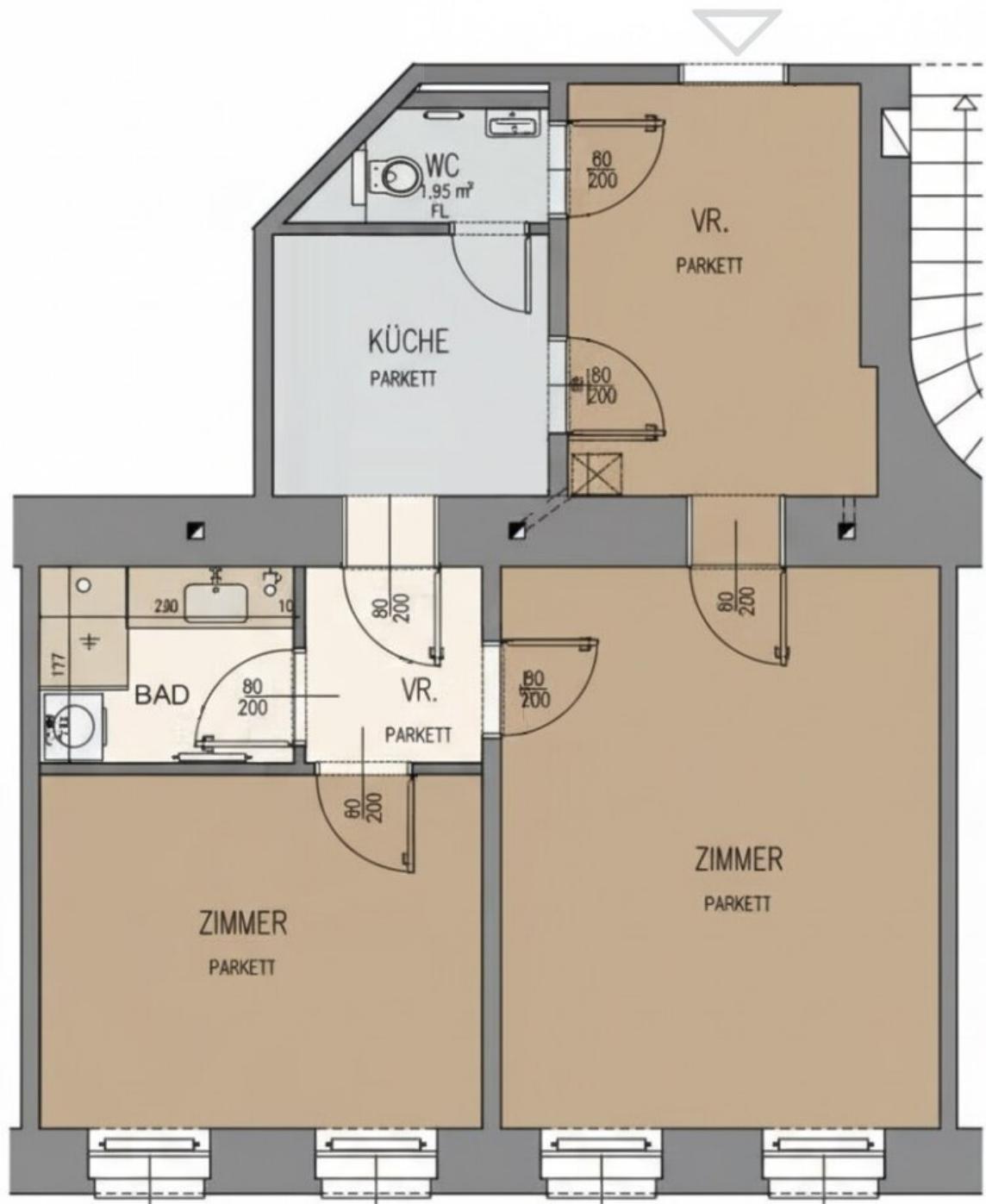












# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG Top saniertes Stilaltbau in der Reinprechtsdorfer Straße nahe der Wiedner Hauptstraße

Diese **attraktive Etagenwohnung** befindet sich im **1. Stock** eines schönen Altbauhauses **mit Lift** und bietet Ihnen auf **61,23 m<sup>2</sup>** alles, was Sie für ein angenehmes Leben benötigen. Mit **2 hellen Zimmern**, also **Wohnzimmer** und **Schlafzimmer**, einem **Bad, Vorraum** und **WC**, sowie einem **separaten Raum für die Küche** eignet sich diese Wohnung ideal für eine **kleine Familie**, die auf der Suche nach einer **wertstabilen Immobilie in innerstädtischen Lage** sind. Der **faire Kaufpreis** macht dieses Angebot noch attraktiver.

Die Wohnung ist ein **Erstbezug** und besticht durch hochwertige Ausstattungsmerkmale wie **Parkettböden**, eine **Gaskombitherme für Heizung** und **Warmwasser** und einen **Aufzug**, der Ihnen den Zugang erleichtert. Das hochwertige **Badezimmer** ist mit einer **Dusche**, einem **Handtuchheizkörper**, einem **Waschmaschinenanschluss** und einem **Waschbecken** ausgestattet, das **WC** ist **separat** und vom Vorraum begehbar.

**Die hervorragende Verkehrsanbindung** ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. In unmittelbarer Nähe finden Sie **Bus- und U-Bahn-Stationen** sowie Straßenbahn- und Bahnhofsanbindungen, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile garantieren.

Die **Umgebung** bietet eine **Vielzahl an Annehmlichkeiten**, die Ihren Alltag erleichtern. Direkt vor dem Haus befindet sich die Reinprechtsdorfer Straße und in unmittelbarer Nähe die Wiedner Hauptstraße, mit ihren umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Ärzte und Apotheken, sowie Schulen und Kindergärten. Zudem stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie alles Wichtige in kurzer Distanz erreichen können.

Diese Wohnung bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft. Kontaktieren Sie uns jederzeit für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

**Besichtigungstermine sind jederzeit möglich, auch am Wochenende, unter 0664 38 17 061 - Anton Robert De Icco**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap