

**Typisch Wien – nur schöner! Altbau mit Wow-Faktor & Platz zum Leben – Jetzt entdecken!**



**Objektnummer: 290806**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Reinprechtsdorfer Straße                 |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1914                                     |
| Zustand:                      | Voll_saniert                             |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 71,73 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 71,73 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,51                            |
| Kaufpreis:                    | 409.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.701,94 €                               |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a

8041 Graz

T +43 664 307 00 09

H +43 660 199 20 22

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

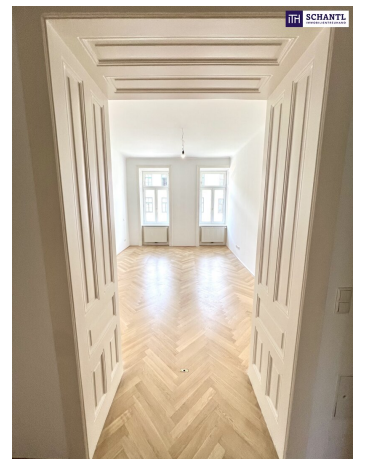


termin zur





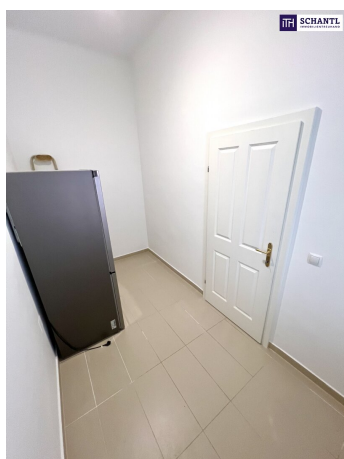


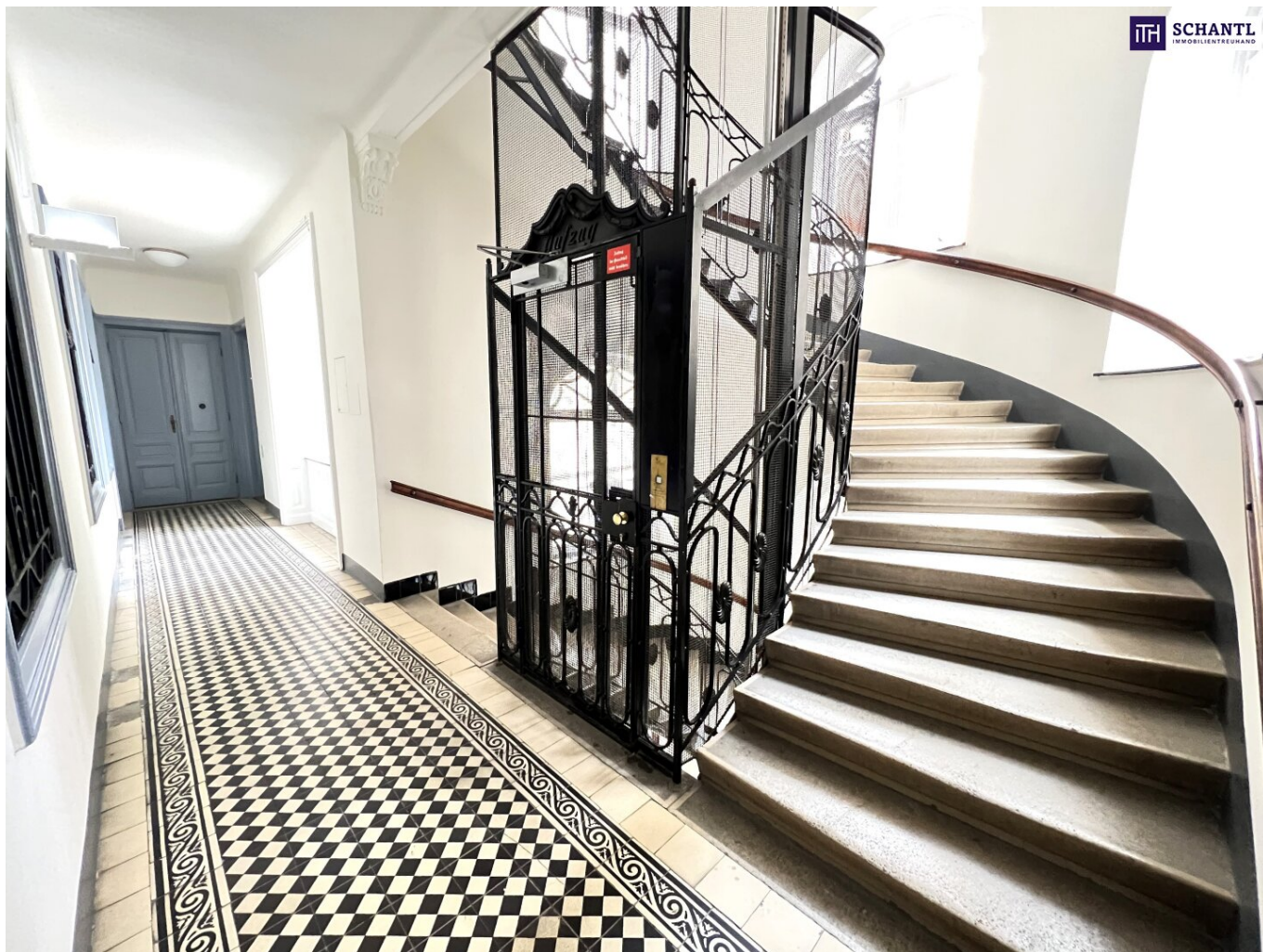


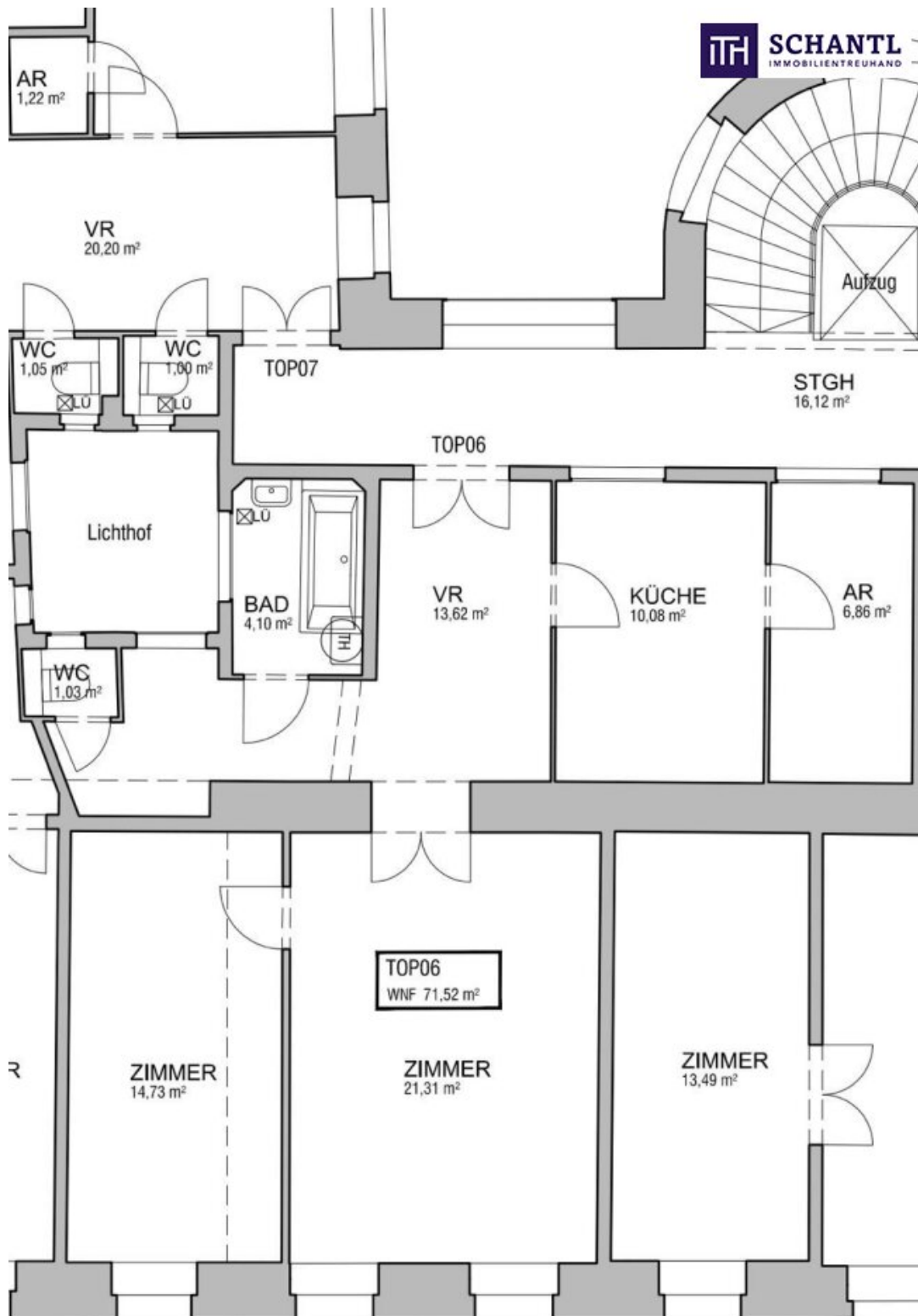












Reinprechtsdorferstraße 52

## Objektbeschreibung

**Typisch Wien – nur schöner! Altbau mit Wow-Faktor & Platz zum Leben – Jetzt entdecken!**

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in einem der schönsten Häuser der **Reinprechtsdorfer Straße** vereint **klassischen Wiener Altbaucharme** mit durchdachter Raumaufteilung und dem gewissen Etwas. Man öffnet die Tür. Und plötzlich ist alles ruhig.

Das Licht fällt durch die hohen Fenster, streift den Stuck an der Decke, tanzt über den Parkettboden –

und in diesem Moment weiß man: **Hier bin ich zu Hause.**

Diese Wohnung hat kein lautes „Schau her“ –

sie hat dieses leise, tiefe „**Bleib doch.**“

Ein Wohnzimmer, das wie gemacht ist für Sonntage im Pyjama oder lange Abende mit Freunden.

Ein Entree, das Gäste empfängt, wie ein Gastgeber mit Stil.

Eine Küche, in der gekocht, gelebt, gelacht wird –

und ein Abstellraum, der sich anfühlt wie ein geheimer Schatzraum für all das, was Ordnung schafft.

Hier ist nichts zufällig.

Hier ist alles genau richtig.

### **? Highlights auf einen Blick:**

- Ca. **71,52 m² Wohnfläche** im 2. Stock eines gepflegten Altbaus
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Licht und herrlichem Raumgefühl
- Typisches Altbau-Entree mit Stuckdecke – stilvoll und einladend
- Hohe Decken & klassische Altbautüren – echte Wiener Eleganz

- Helles Schlafzimmer und vielseitiges drittes Zimmer
- Separates Bad und WC – ideal im Alltag
- Geräumige Küche mit Platz für Essbereich
- Großer Abstellraum – perfekt als Speisekammer, Haushaltsraum oder Weinkeller
- Haus mit Lift, gepflegtem Stiegenhaus & schöner Fassade
- Ideal für Singles, Paare, Kreative oder Anleger

Jetzt besichtigen – bevor es zu spät ist!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <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