

**++NEU++ Fantastische 2-Zimmer ALTBAU-WOHNUNG  
(Erstbezug) mit getrennter Küche in sehr guter Lage!!!**



**Objektnummer: 62485**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	60,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,28
Kaufpreis:	298.890,00 €
Betriebskosten:	140,83 €
USt.:	15,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

















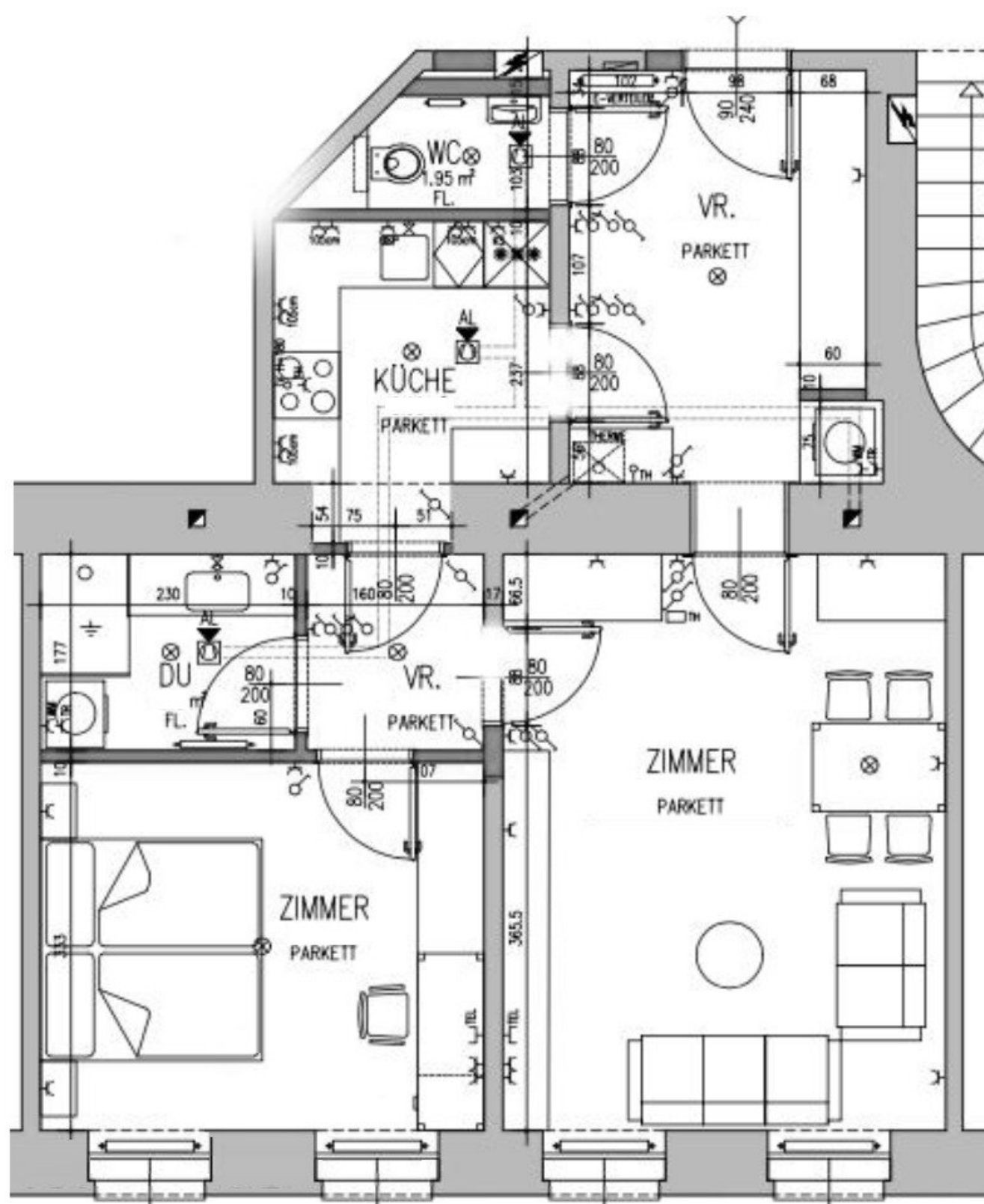
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.







# Objektbeschreibung

## Generalsanierte 2-Zimmer Altbauwohnung – 61m<sup>2</sup> in zentraler Lage

Zum Verkauf steht eine soeben generalsanierte ca. 61m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Altbauwohnung in einer ausgezeichneten Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks, in einem gepflegten Altbau.

## Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **unbedingt eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

## Wohnung im Detail

- **Raumaufteilung (ca. 61m<sup>2</sup>):**
  - Vorraum
  - Getrenntes WC
  - Küche
  - Badezimmer mit Dusche
  - Schlafzimmer
  - Wohnzimmer

*(siehe Plan und aktuelle Fotos)*

- **Zustand:**

Die Wohnung wurde **generalsaniert**, inklusive aller Leitungen, und befindet sich im **Erstbezug** (ohne Küche).

*(siehe Fotodokumentation)*

## **Haus**

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus mit Aufzug**.

## **Lage und Umgebung**

- **Adresse:**

Reinprechtsdorfer Straße, 1050 Wien.

- **Nahversorgung:**

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte. Arztpraxen sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

- **Freizeit und Erholung:**

Der **Bacher Park** und der **Einsiedlerpark** liegen nur 1 Minute zu Fuß entfernt und bieten ideale Möglichkeiten zur Entspannung oder für sportliche Aktivitäten.

- **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden:

- **Buslinien:** 12A, 59A
- **Straßenbahnen:** 1, 18, 62, WLB
- **Schnellbahnen:** S1, S2, S3, S4, S80, R



Der **Matzleinsdorfer Platz** (8 Minuten Fußweg, ca. 700m) bietet schnelle Verbindungen zur Wiener Innenstadt, zu den Randbezirken und darüber hinaus.

- **Bildungseinrichtungen:**

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

- **Sicherheit und Komfort:**

Gut beleuchtete Straßen schaffen auch abends eine angenehme Atmosphäre und sind ideal für Läufer und Radfahrer.

## **Preis**

Der lastenfreie FIX-Kaufpreis beträgt **€ 299.000,-**

Betriebskosten monatlich (lt. Vorschreibung): **€ 248,60**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten

Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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