

**Rarität im 5. Bezirk: Balkonjuwel im schönsten Haus der
Reinprechtsdorfer Straße – Schnell Termin sichern!**



Objektnummer: 291599

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,61 m ²
Nutzfläche:	147,01 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	695.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.727,57 €
Betriebskosten:	316,00 €
Sonstige Kosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

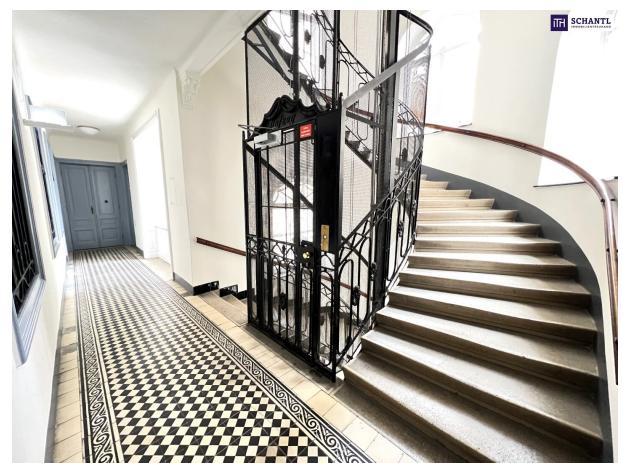


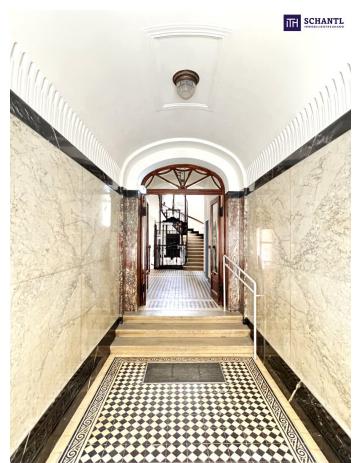






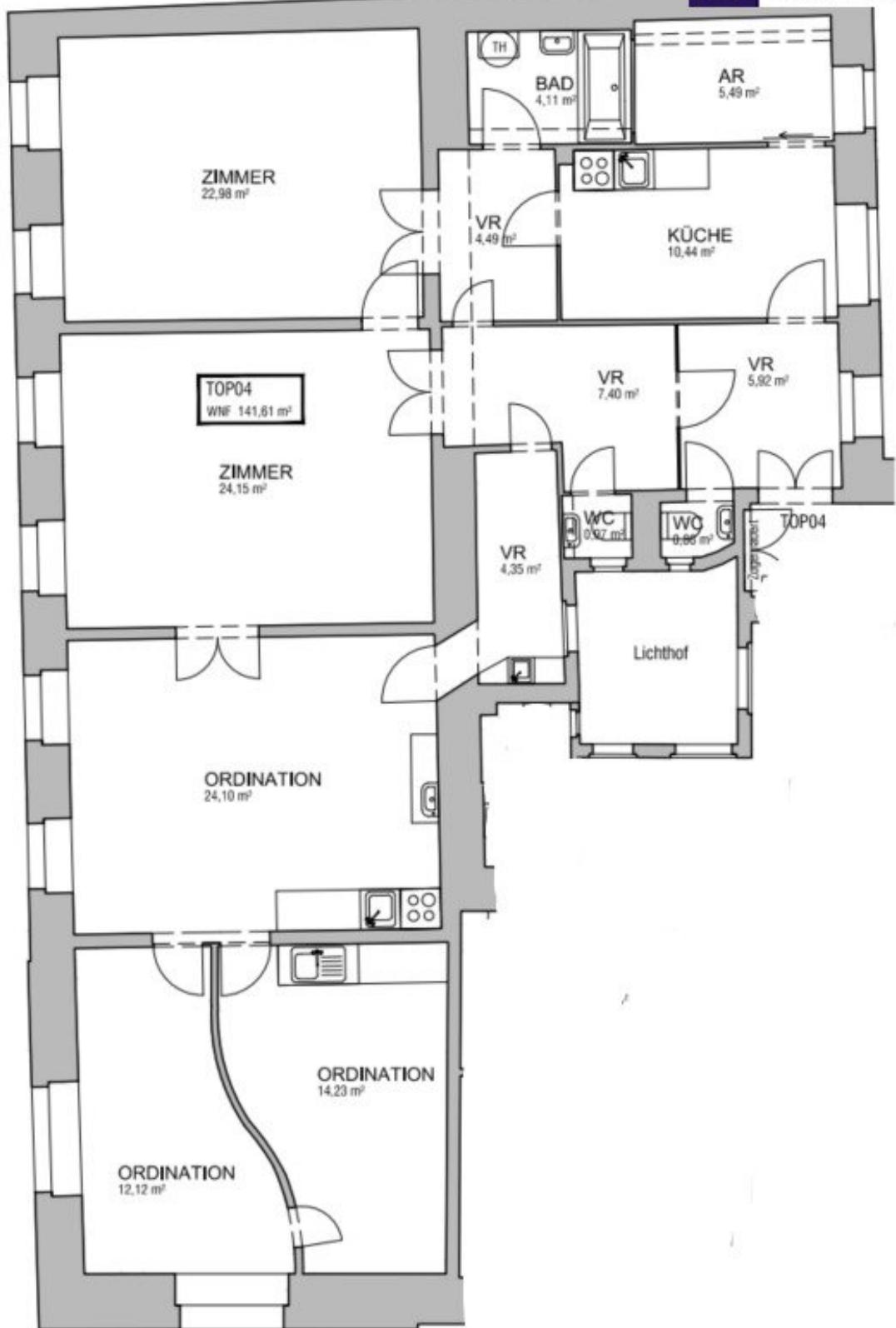












Objektbeschreibung

Rarität im 5. Bezirk: Balkonjuwel im schönsten Haus der Reinprechtsdorfer Straße – Schnell Termin sichern!

Willkommen in einer **Wiener Wohn-Rarität**, wie man sie nur ganz selten findet:

Ein stilvoller Altbau, ein NEU gebauter Balkon, ein Haus mit Geschichte – und all das mitten im charmanten Margareten, 1050 Wien.

Hier treffen **klassische Altbauelemente** auf modernes Potenzial: hohe Decken, Flügeltüren, Fischgrätparkett – und Raum für Ihre Ideen. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Prestigeobjekt mit Stil oder als cleveres Investment: **Diese Wohnung bietet alle Möglichkeiten.**

? Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 141,6 m² Wohnfläche** im Mezzanin (entspricht 1. Stock)
- **NEUER Balkon** – echtes Alleinstellungsmerkmal im Altbau!
- **Raumhöhe ca. 3,20 m** – großzügiges Wohngefühl garantiert
- **4 Zimmer**, teils verbunden, flexibel nutzbar
- **Altbau-Charme pur:** Fischgrätparkett, Kassettentüren, Flügeltüren
- **Haus in Top-Zustand:** frische Fassade, neue Steigleitungen, gepflegter Stil
- **Kellerabteil & Fahrradabstellplatz** inklusive

Kaufpreis: € 695.000,-

Zzgl. € 25.000,- für den neu errichteten Balkon

Hinweis: Der Balkon ist bereits neu hergestellt – der ausgewiesene Mehrpreis von € 25.000,- kommt zum Kaufpreis hinzu.

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 100m² und 160m² verkauft! Gerne

schicken wir Ihnen zu sämtlichen Wohnungen Informationen zu und besichtigen vor Ort alle interessanten Objekte!

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

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