

**++NEU++ generalsanierte 2-Zimmer Altbauwohnung in  
sehr guter Lage!**



**Objektnummer: 62740**

**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:                   | 42,00 m²                 |
| Zimmer:                       | 2                        |
| Bäder:                        | 1                        |
| WC:                           | 1                        |
| Heizwärmebedarf:              | 155,10 kWh / m² * a      |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,48                     |
| Kaufpreis:                    | 245.000,00 €             |
| Betriebskosten:               | 109,72 €                 |
| USt.:                         | 12,33 €                  |
| Provisionsangabe:             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

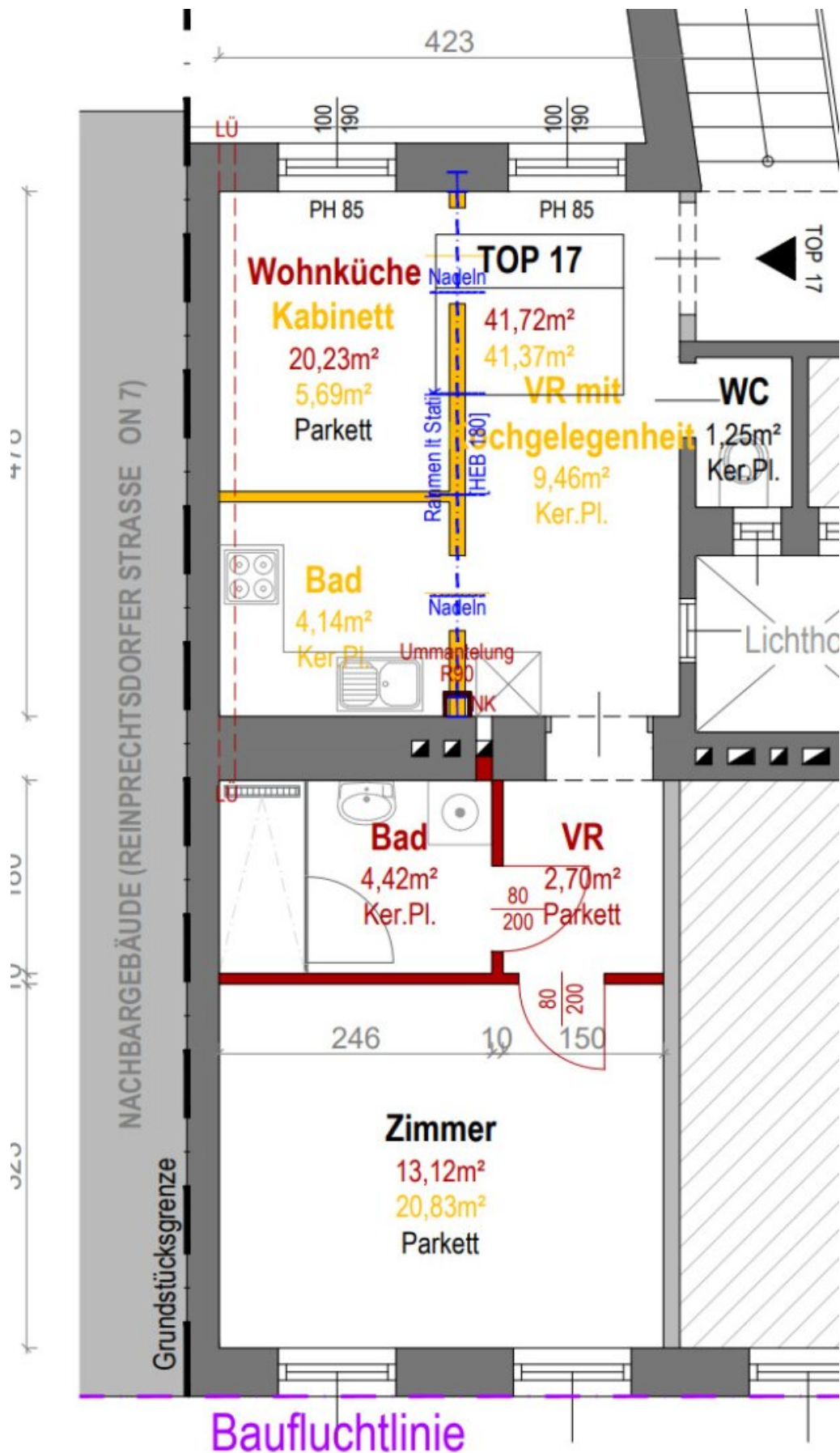
Wir weiterhin nicht.





# ADONIA

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung – ca. 42m<sup>2</sup> in zentraler Lage

Zum Verkauf steht eine ca. 42m<sup>2</sup> große 2-Zimmer generalsanierte 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:**
  - Vorraum
  - Wohnküche
  - getrenntes WC
  - Badezimmer mit Dusche
  - Zimmer
  - *(siehe Plan und aktuelle Fotos)*

- **Zustand:**

Die Wohnung ist generalsaniert und wird als Erstbezug verkauft.

## Haus

Die Wohnung befindet sich im 2. **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:**

In unmittelbarer Nähe (1 Minute zu Fuß) liegen der **Bacher Park** und der **Einsiedlerpark**, die ideale Möglichkeiten zur Erholung und für sportliche Aktivitäten bieten.

- **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist hervorragend öffentlich angebunden:

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

Der **Matzleinsdorfer Platz** (8 Minuten Fußweg, ca. 700m) ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt mit schnellen Verbindungen zur Wiener Innenstadt, den

Randbezirken und darüber hinaus.

- **Bildungseinrichtungen:**

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar.

- **Sicherheit und Komfort:**

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

## **Preis**

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt **€ 245.000,-**

Die monatlichen Kosten betragen: **€ 217,22**

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 <500m  
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 <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap