

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



Objektnummer: 293368

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Reinprechtsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1914
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,73 m ²
Nutzfläche:	71,73 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.562,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schanti ITH Immobilientreuhand 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

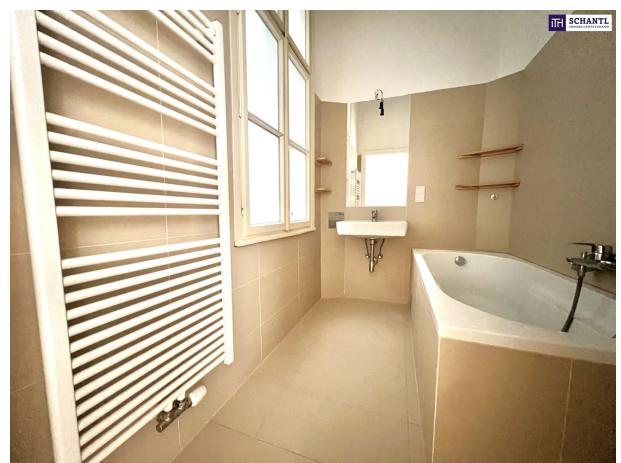






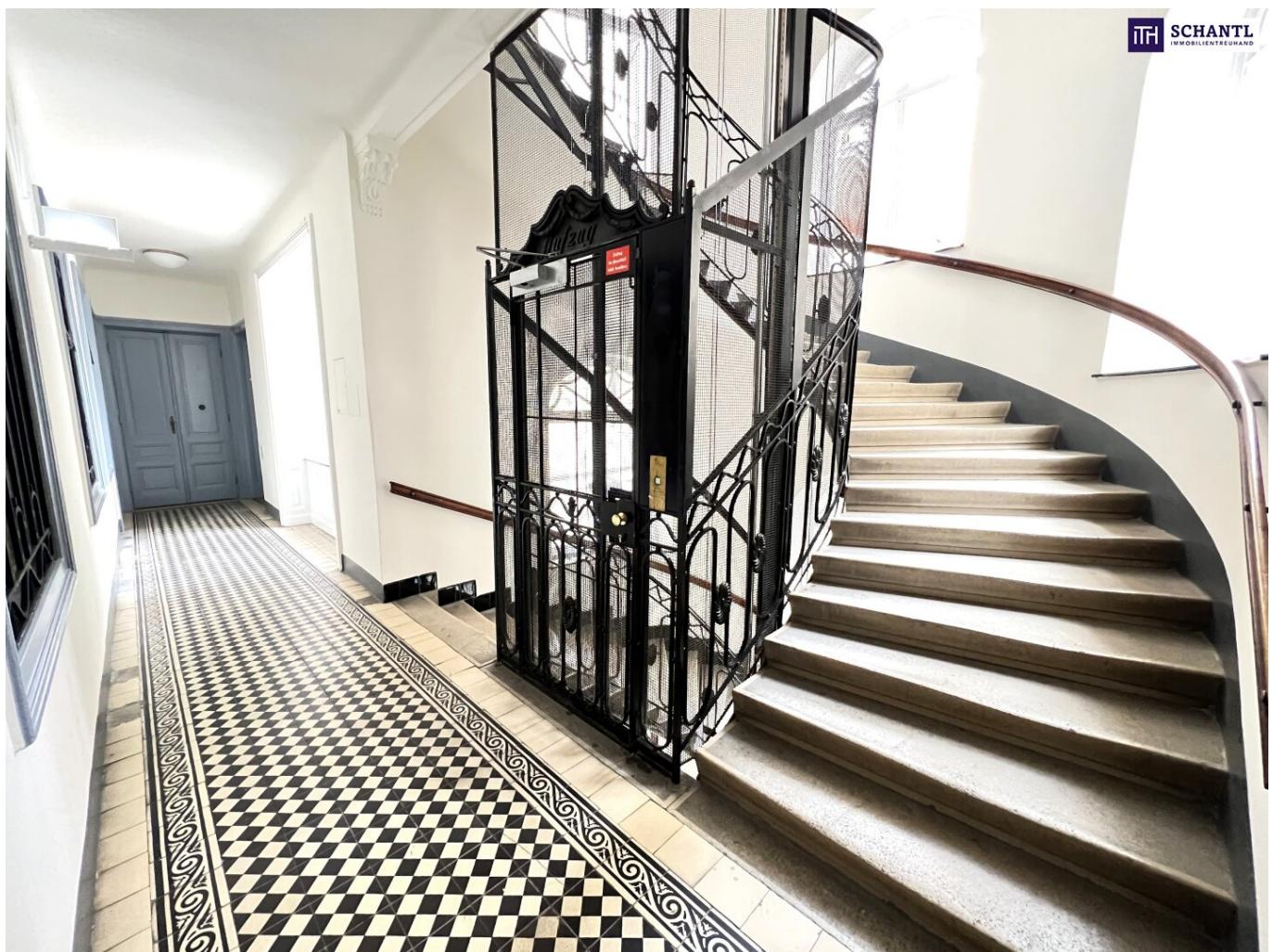


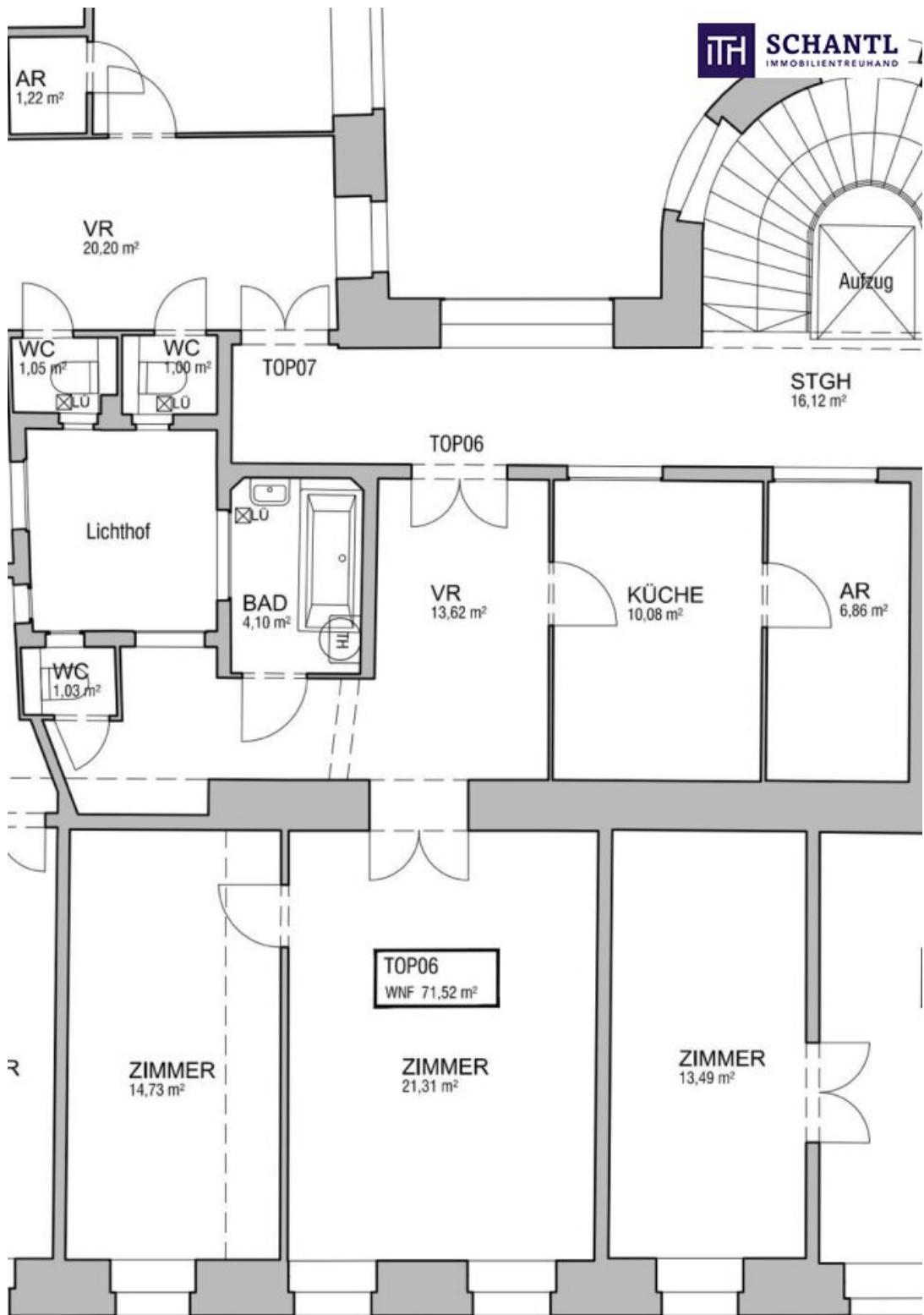












Reinprechtsdorferstraße 52

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

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