

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



**Objektnummer: 294789**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dejan Ljepoja, MBA**







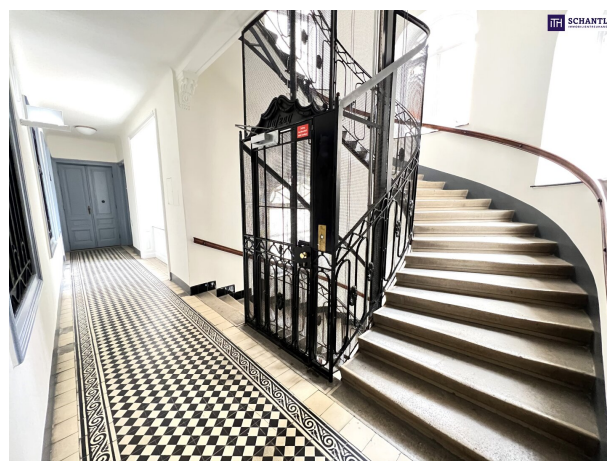




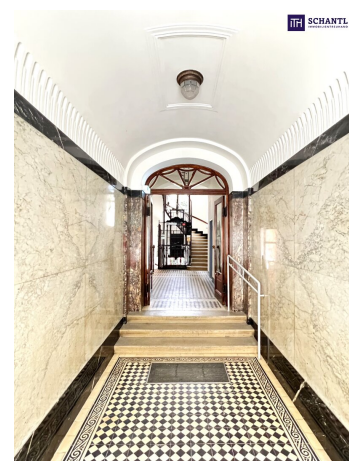












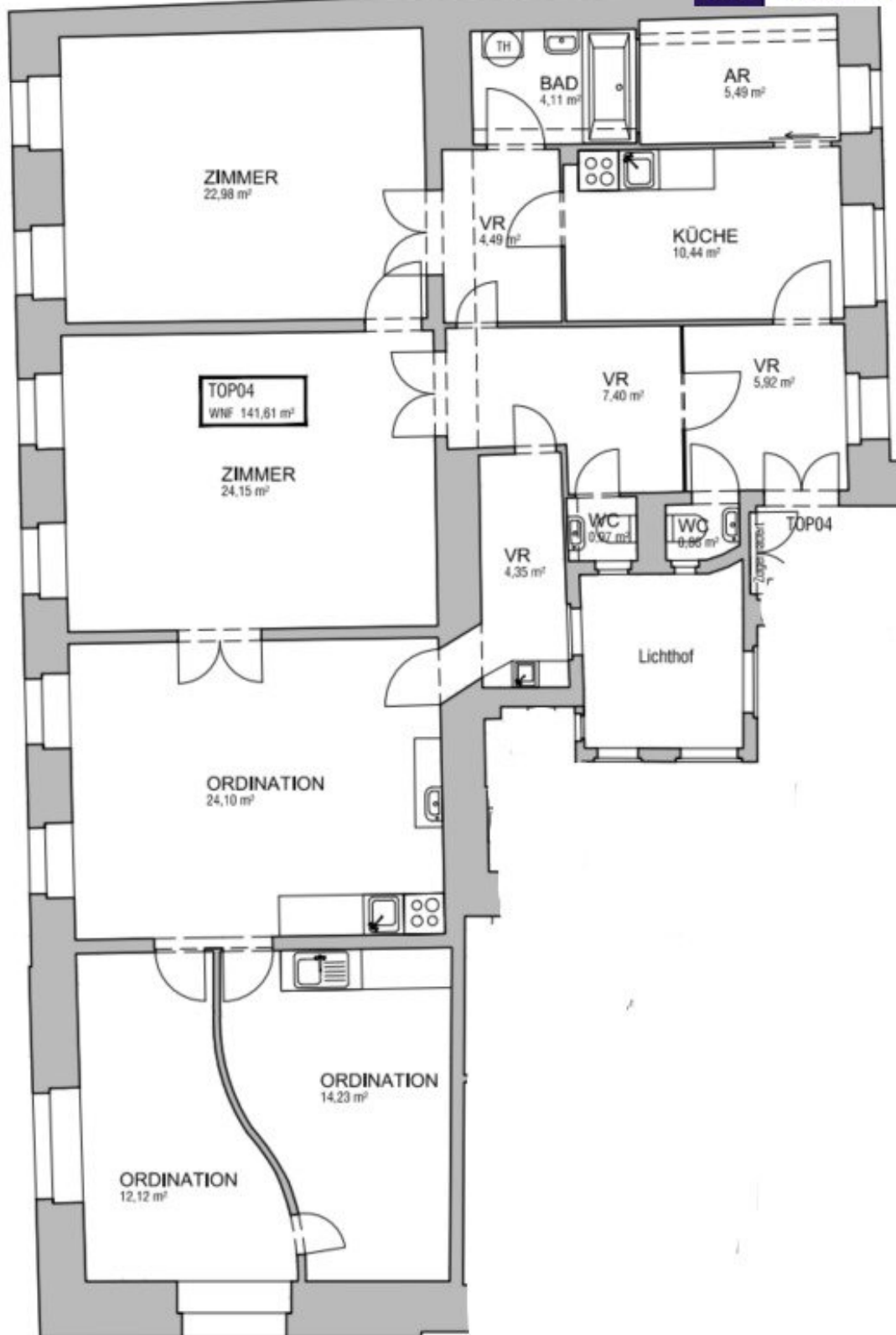








**SCHANTL**  
IMMOBILIENBETREUUNG





## 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 Altbaulemente** 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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> und 160m<sup>2</sup> 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](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