

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



**Objektnummer: 297060**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 307 00 09  
H +43 660 199 20 22

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

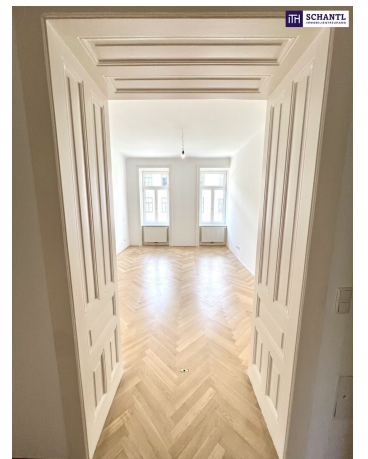


termin zur





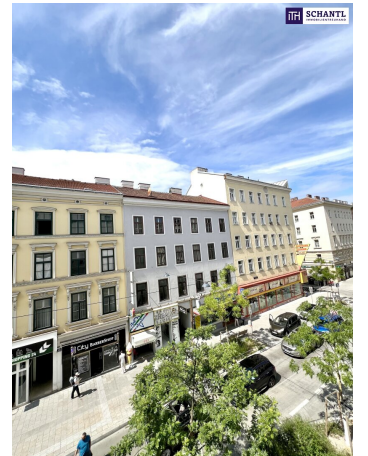
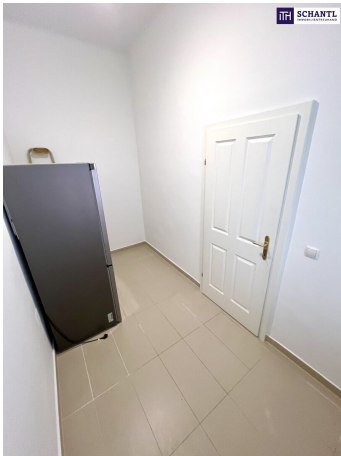




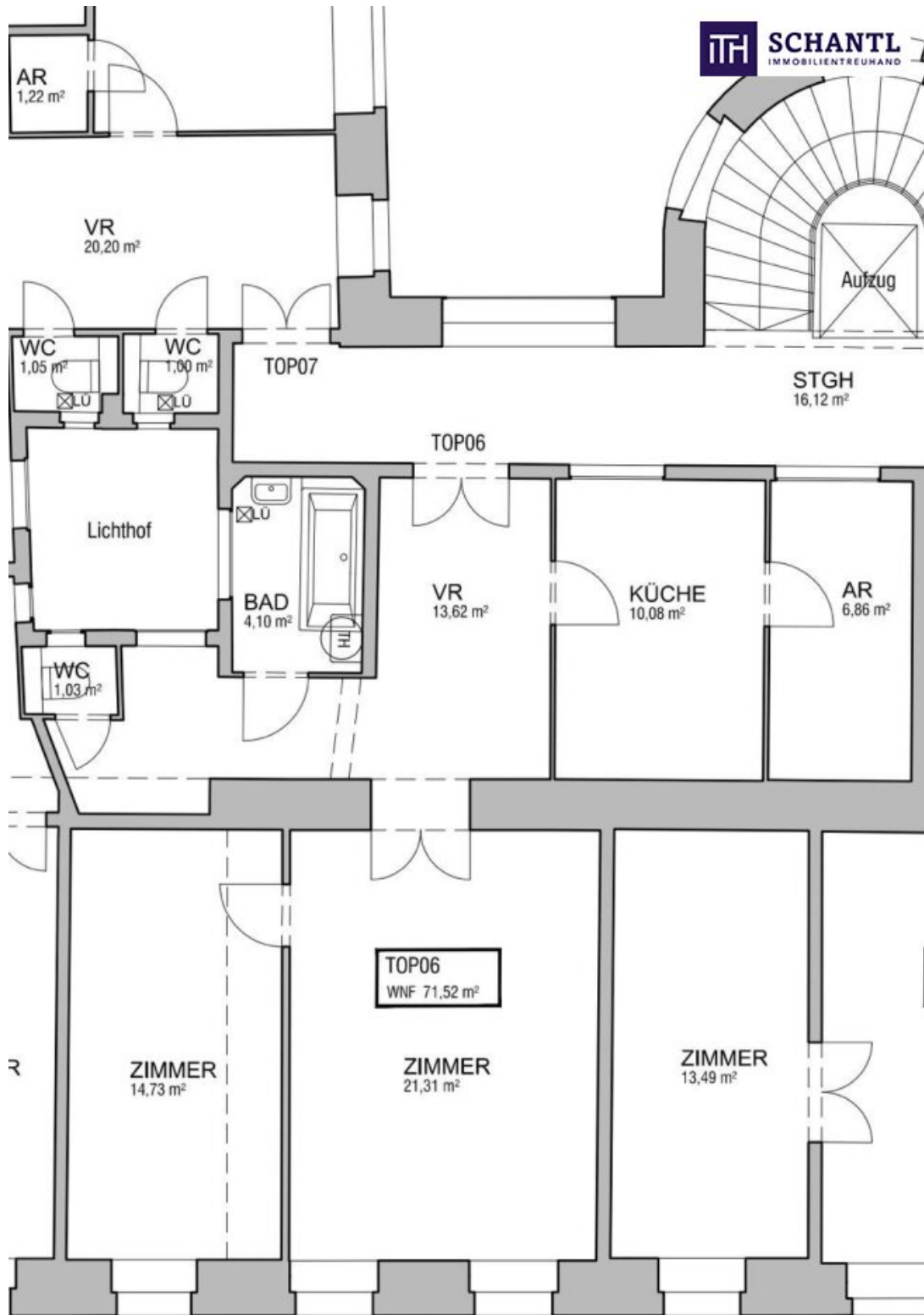












Reinprechtsdorferstraße 52

# 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 m<sup>2</sup> 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](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