Sanierte 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage des 5. Bezirks



Objektnummer: 22146

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	178,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien














3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

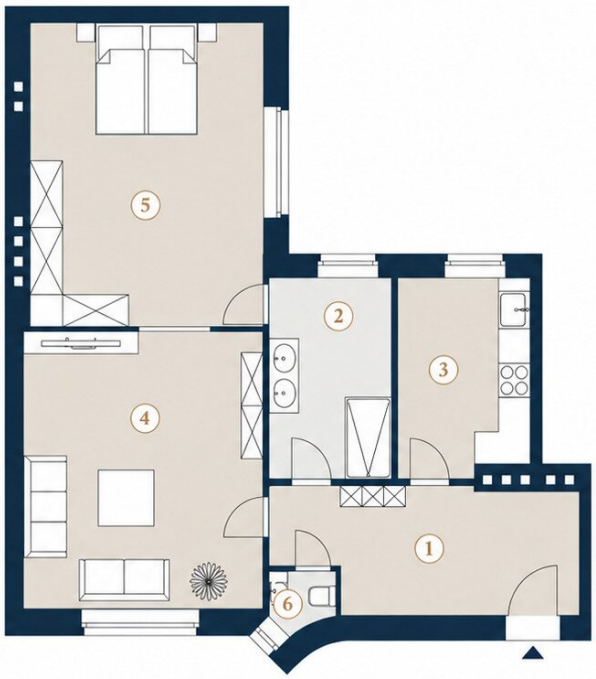
Reinprechtsdorfer Straße 33,
1050 Wien

Top 18

4. Obergeschoss

Wohnfläche	78,40 m²

1 Vorzimmer
2 Badezimmer
3 Küche
4 Zimmer
5 Zimmer
6 WC



A4 M 1:100

0 1 2 3 4

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Mitten im lebendigen 5. Wiener Gemeindebezirk, in der beliebten Reinprechtsdorfer Straße, befindet sich diese charmante Altbauwohnung, die mit einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Räumlichkeiten und angenehmer Ruhelage überzeugt.

Auf rund 73 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Funktionalität als auch Wohnqualität in den Mittelpunkt stellt. Herzstück der Wohnung ist das helle und einladende Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof, einen separaten Küchenbereich sowie ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit Fenster. Ein geräumiger Vorraum verbindet die einzelnen Wohnbereiche miteinander.

Besonderes Augenmerk wurde auf die umfassende Modernisierung der Wohnung gelegt. Hochwertige Bodenbeläge und erneuertes Parkett, frisch ausgemalte Wände sowie neue Innentüren verleihen den Räumlichkeiten ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild. Dabei bleibt der unverwechselbare Charakter des klassischen Wiener Altbaus erhalten und sorgt für eine besonders wohnliche Atmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Altbauhauses. Ein Personenaufzug, der im Halbstock hält, erleichtert den Zugang. Dank der Ausrichtung zum Innenhof genießen Sie hier ein angenehm ruhiges Wohnumfeld und können sich trotz der zentralen Lage vom Trubel der Stadt zurückziehen.

Diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für alle, die urbanes Leben mit Ruhe und Wohnkomfort verbinden möchten. Ob als neues Zuhause für Singles und Paare oder als wertbeständige Investition – hier erwartet Sie eine attraktive Wohngelegenheit in einer gefragten Wiener Lage.

Highlights der Wohnung:

- Ca. 73 m² großzügige Wohnfläche
- Umfassend saniert und modernisiert
- Ruhige Innenhoflage
- Helles, großzügiges Wohnzimmer
- Separates Schlafzimmer mit Innenhofblick
- Hochwertige Parkettböden

- Modernes Badezimmer mit Fenster
- Separater Küchenbereich
- 1. Obergeschoss mit Lift (Halbstock)
- Gepflegtes Altbauhaus mit klassischem Wiener Charme
- Attraktive Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Reinprechtsdorfer Straße 33 im 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten, einer urbanen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur und wachsender Beliebtheit.

Das Gebäude ist ein klassischer Wiener Altbau mit fünf Etagen und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die Allgemeinflächen sind ordentlich instand gehalten und unterstreichen den soliden Gesamteindruck.

Ein Lift ist vorhanden (Zugang über Halbstock) und ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit der oberen Geschoße. Der Altbaucharakter mit seinen typischen Proportionen verleiht dem Haus eine zeitlose Wohnqualität.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch mehrere Buslinien (u. a. 12A, 14A) bestens gegeben, mit schneller Verbindung unter anderem zum Karlsplatz und zum Naschmarkt. Zusätzlich wird die Lage durch die geplante Anbindung an die Linie U2 weiter aufgewertet.

Nebenkosten

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

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.

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 <100m
Apotheke <100m
Klinik <750m
Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <150m
Universität <700m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <975m

Sonstige
Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <450m
Polizei <425m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <600m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap