

## Altbaujuwel mit Gestaltungsspielraum



**Objektnummer: 22146**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	72,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michelle Heindl

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81

H +43 660 87 06 257

F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Die rund 74 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus und ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Dadurch entsteht eine angenehme, abgeschirmte Wohnatmosphäre abseits des Straßenlebens.

Der aktuelle Zustand der Einheit ist sanierungsbedürftig und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung. Die vorhandene Struktur ermöglicht sowohl die Umsetzung einer großzügigen 2-Zimmer-Wohnung als auch eine funktionale 3-Zimmer-Lösung – je nach persönlichem Bedarf und Konzept.

Großzügige Raumverhältnisse und der klassische Altbaucharakter schaffen eine solide Basis für modernes Wohnen mit eigenem Stil.

Ein Lift ist vorhanden und erleichtert den Zugang (Halbstock).

- ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ruhige Ausrichtung in den Innenhof
- 4. Obergeschoss
- Lift vorhanden (Zugang über Halbstock)
- renovierungsbedürftiger Zustand
- flexible Grundrissgestaltung (2–3 Zimmer möglich)
- Kaufpreis: EUR 379.000,-

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich und stehen für eine Besichtigung zur Verfügung. Fotos von der Wohnung können gerne auf Anfrage versendet werden

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 <700m

Autobahnanschluss <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap