

**Reinprechtsdorfer Straße: zentrale 2-Zimmer-Wohnung mit  
separater Küche zum Verkauf mit Stellplatz in BK  
inklusive!**



**Objektnummer: 4044**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,21 €
<b>Heizkosten:</b>	77,17 €
<b>USt.:</b>	28,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



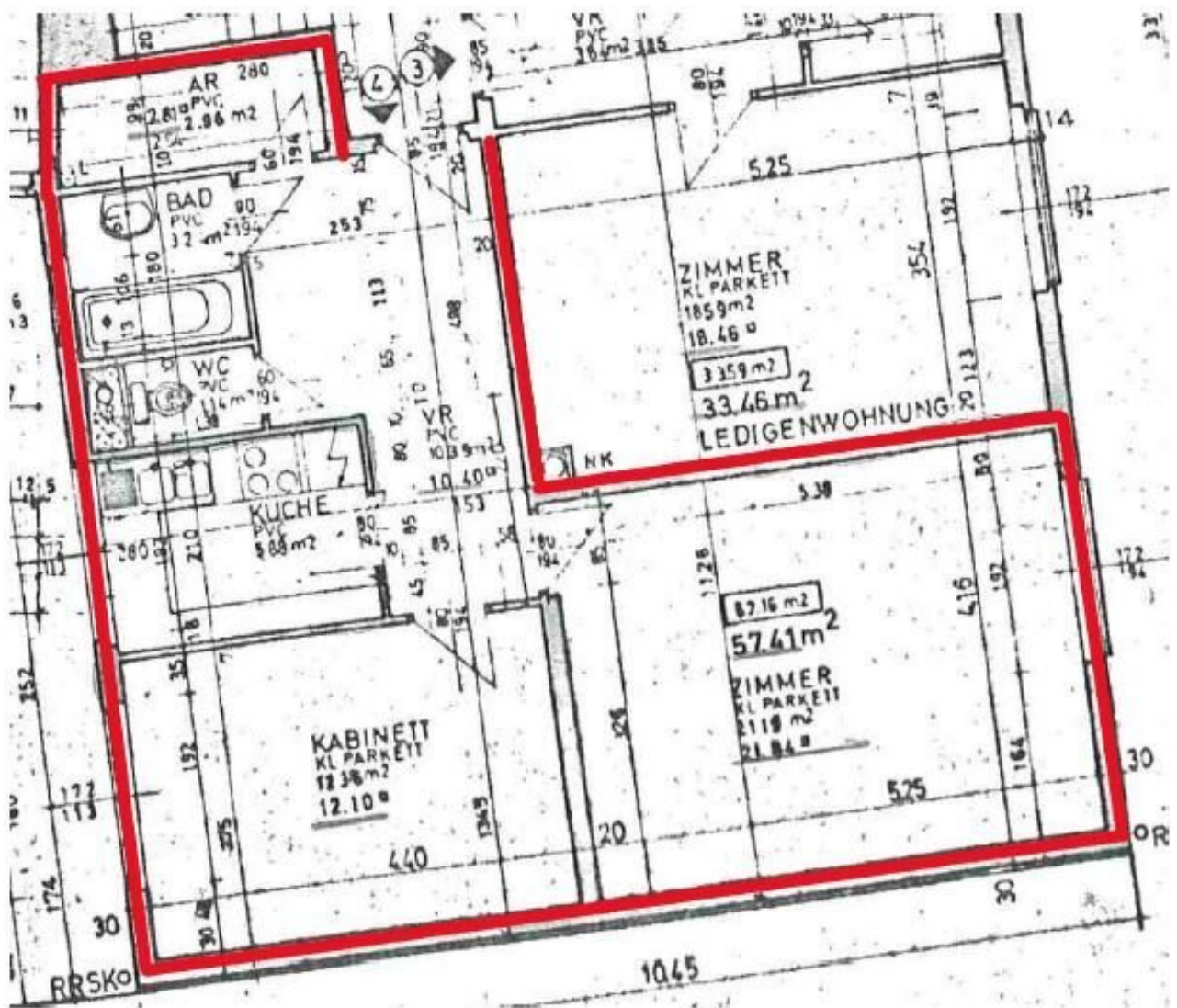
**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE









## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche in zentraler Lage!**

Die Wohnung ist zentral begehbar und wirkt einladend.

Der kleine französische Balkon (Klopfbalkon mit ca 0,75m) bietet die Möglichkeit das städtischen Leben zu beobachten.

Das Haus ist derzeit über eine Zentralheizung beheizt. Es gibt jedoch schon einen Konzept und Kalkulation für den Fernwärmeanschluss der nur mit Mehrheitsbeschluss erlangt werden kann. Heizkörper befinden sich in jedem Raum. Kalt- und Warmwasseranschlüsse gibt es in der Küche, Bad und WC. An den Fenstern sind Innenjalousien montiert.

Die Küche ist separat angelegt und mit einer DAN-Küche mit Geräten ausgestattet. Die separate Küche hat ein Fenster nach Außen.

Das Bad (mit Fenster zum Hof) und WC sind verfließt und separat angelegt. Ein Abstellraum / begehbarer Schrank bietet zusätzlich Stauraum.

Des Weiteren erwartet Sie ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Das Schlafzimmer ist hofseitig angelegt, das Wohnzimmer ist straßenseitig und östlich orientiert.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung als Zubehör zugeordnet.

Die Hausanlage verfügt über einen Lift, eine Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradraum.

Garagenstellplätze können über die Hausverwaltung angemietet werden.

Ein Garagenstellplatz ist zur Zeit (Stapelparker) angemietet und (in den BK inkludiert) - extra mit € 38,— monatlich ausgewiesen.

Die Fassadensanierung wurde vor etwa 7 Jahren gemacht.

## **Lage und Infrastruktur:**

Die Infrastruktur ist sehr gut gegeben: Polizei, Busstation, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Spielplätze, Boutiquen, etc. alles in unmittelbarer Umgebung und fußläufig erreichbar.

## **Konditionen:**

**Verkaufspreis:** € 269.000,-- (lasten- und bestandsfrei).

**Grunderwerbssteuer:** 3,5 % vom VP

**Grundbucheintragung:** 1,1 % vom VP

**Maklercourtage:** 3,0 % vom VP + 20% USt.

**Kaufvertragserrichtung, Treuhandschaft und notarielle Beglaubigung:** i.d.R.: ca. ? % vom KP + 20 % MwSt.

Der **Reparaturrücklagenfond** ist derzeit mit € 229.833,86 (Stand 01.01.2026) dotiert.

**Info zu Vermietbarkeit:** Laut Wohnungseigentumsvertrag wurde die Anlage zwar mit Mitteln der Wiener Wohnbauaktion errichtet, die Beschränkungen (Vermietung nur mit Zustimmung der Stadt Wien etc.) galten aber ausdrücklich nur für die Laufzeit der damaligen Förderdarlehen. Diese Darlehen sind längst getilgt; im aktuellen Grundbuch ist keine Wohnbauförderung und keine Nutzungs- oder Vermietungsbindung zugunsten der Stadt Wien mehr eingetragen. Die Wohnung kann daher heute frei – also zu marktüblichen Konditionen – vermietet werden.

## **Kontakt:**

Anfragen bitte mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: Name, Nachname, Telefonnummer, E-Mail sowie der Anschrift, damit wir die Anfrage bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an **Herrn Paunovic Radisa**:

[+43 / 664 - 404 15 47](tel:+436644041547) bzw. per E-Mail: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap