

## Charmantes Stadtapartment in zentraler Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks



3SI MAKLER

**Objektnummer: 22086**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Wohnfläche:	35,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Kaufpreis:	209.000,00 €
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.

Profizieren Sie von der  
**3SI GEBÜHREN-AKTION!**  
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung  
beim Wohnkauf.\*

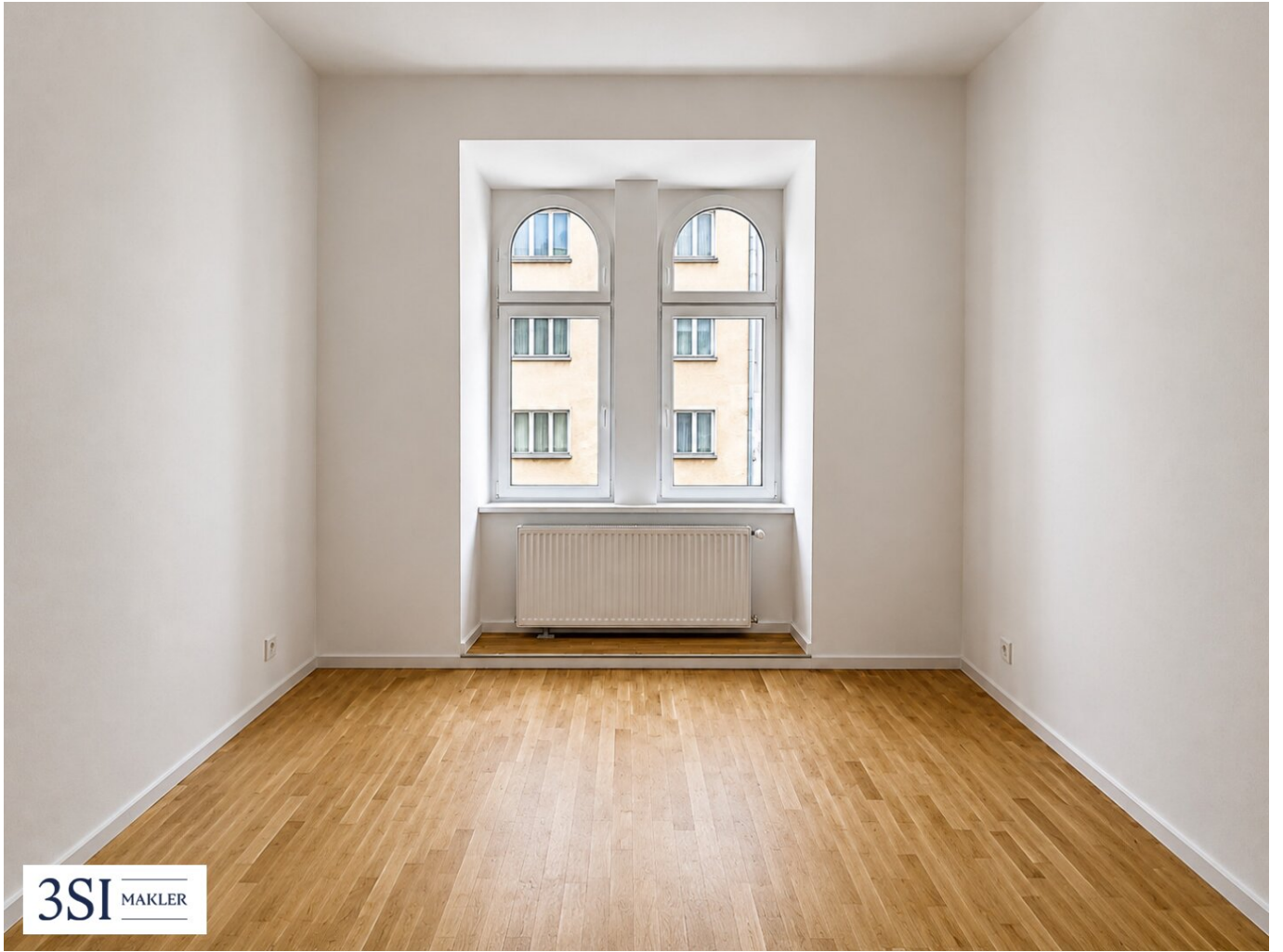
Nur mehr bis 31.08.2026:  
**Bis zu  
€ 25.000  
sparen**

Suche  
Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/gebuehren-aktion)

**3SI** MAKLER

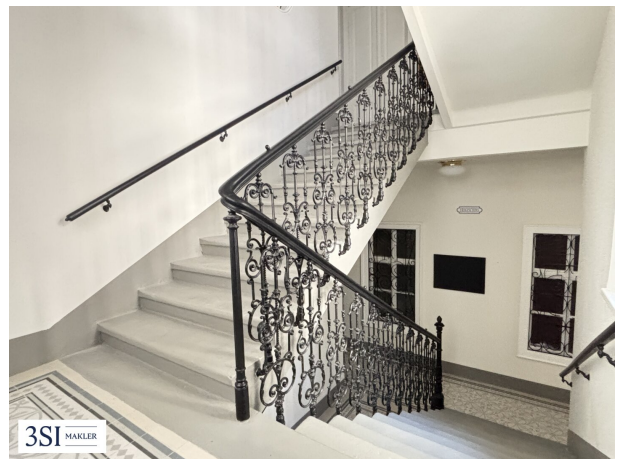




3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



Reinprechtsdorferstraße 68

1050 Wien

Top 12 • 1.OG

Wohnfläche 34,22 m<sup>2</sup>

- 1 Vorrat/Kochg.
- 2 Bad
- 3 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung 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. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

## Objektbeschreibung

**Jetzt bis zu 25.000 € sparen!**

**Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details: [www.3si.at/de/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/de/gebuehren-aktion)**

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung in der Reinprechtsdorfer Straße liegt im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk – mitten im lebendigen Margareten, einem der aufstrebendsten Grätzler der Stadt. Die zentrale Lage und die helle, freundliche Atmosphäre machen sie zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten und sofort beziehbaren Zustand. Der Küchenanschluss befindet sich im Eingangsbereich und lässt Raum für eine individuelle Küchenlösung ganz nach den eigenen Vorstellungen. Das Badezimmer ist mit WC und praktischer Duschbadewanne ausgestattet und bietet allen Komfort für den Alltag. Der helle Wohnraum lässt sich flexibel als Wohn- und Schlafbereich nutzen.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur und der hervorragenden öffentlichen Anbindung ist diese Wohnung besonders für Studenten, Singles und Anleger interessant – eine kompakte, gut vermietbare Einheit in einer Lage mit nachhaltiger Nachfrage.

### Highlights

- Kürzlich renoviert, sofort beziehbar
- Heller, flexibel nutzbarer Wohnraum
- Badezimmer mit WC und Duschbadewanne
- Attraktive Lage im aufstrebenden 5. Bezirk
- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung
- Personenaufzug
- Ideal für Anleger, Studenten und Eigennutzer

## **Lagebeschreibung**

Die Wohnung befindet sich im Herzen von Margareten, einem der lebendigsten und aufstrebendsten Bezirke Wiens. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und vielfältige Dienstleistungsangebote liegen direkt vor der Tür. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und bringt einen rasch in die Innenstadt sowie in alle weiteren Stadtteile. Die Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht die Lage bei Bewohnern und Investoren gleichermaßen beliebt – und sorgt für eine stabile, langfristige Vermietbarkeit.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Mag. Alexander Engel, Fichtegasse 2A, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <125m  
Apotheke <200m  
Klinik <550m  
Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <250m  
Universität <800m  
Höhere Schule <625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <225m  
Post <350m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <675m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <3.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap