Großzügige Altbauwohnung mit Potenzial in belebter Gegend des 5. Bezirks



Objektnummer: 22473

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	78,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	137,98 €
USt.:	13,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

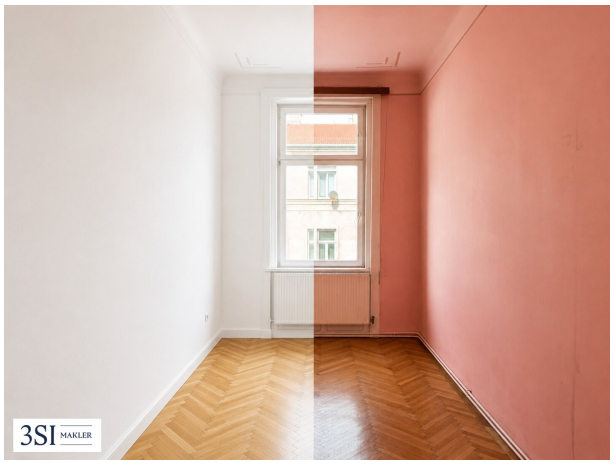
T +43 1 607 58 58 - 81
H +43 660 87 06 257
F +43 1 607 55 80


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

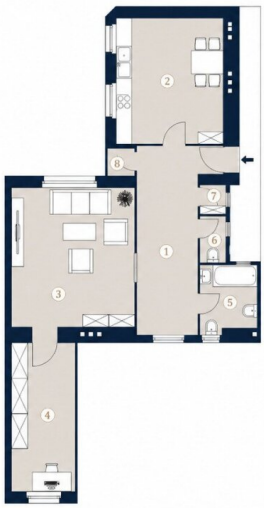
3SI IMMO GROUP

Rainprechtsdorfer Straße 33,
1050 Wien

Top 7 • 2. OG

Wohnfläche 78,4 m²

1 Vorzimmer
2 Küche
3 Zimmer
4 Kabinett
5 Bad
6 WC
7 AR
8 AR



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

Die in der Planlayerdarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindlich für Planungen, Ihre Planung und Ausführungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Gültig für Maße sind Rohbaumaße.

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78,40 m² befindet sich in einem gepflegten Gebäude und bietet mit ihren zwei Zimmern eine hervorragende Grundlage zur Verwirklichung individueller Wohnträume.

Die Wohnung verfügt über einen gut nutzbaren Grundriss und überzeugt mit dem klassischen Charme eines Wiener Altbaus. Dank des vorhandenen Sanierungspotenzials eignet sie sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die ihre zukünftige Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten und modernisieren möchten.

Ob als stilvolle Eigennutzung oder als wertbeständige Investition – diese Wohnung bietet vielfältige Möglichkeiten, den einzigartigen Charakter des Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 78,40 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- klassischer Altbaucharakter
- Sanierungspotenzial mit individuellem Gestaltungsspielraum
- attraktiver Grundriss

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.

Die Visualisierungen wurden mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt und dienen ausschließlich als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag. Sie zeigen eine mögliche Gestaltung der Wohnung und entsprechen nicht zwingend der tatsächlichen Ausstattung.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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