

## **Charmantes Stadtapartment in zentraler Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks mit Potenzial**



**Objektnummer: 22511**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Adresse           | Reinprechtsdorfer Straße 68 |
| Art:              | Wohnung                     |
| Land:             | Österreich                  |
| PLZ/Ort:          | 1050 Wien                   |
| Baujahr:          | 1900                        |
| Zustand:          | Sanierungsbeduerftig        |
| Wohnfläche:       | 65,00 m²                    |
| Zimmer:           | 2                           |
| Bäder:            | 1                           |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 84,40 kWh / m² * a |
| Kaufpreis:        | 279.000,00 €                |
| 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

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

Nur mehr bis 30.09.2026:  
**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

An advertisement for a real estate fee action. It features two goldfish in glass bowls on a reflective surface. The larger bowl on the left contains a sign that says 'Nur mehr bis 30.09.2026: Bis zu € 25.000 sparen'. The smaller bowl on the right contains a sign that says 'Suche Wohnraum, der zu mir passt!'. A speech bubble from the larger bowl says 'Profitieren Sie von der 3SI GEBÜHREN-AKTION! Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung beim Wohnungskauf.\*'. At the bottom, it provides the website 'www.3si.at/gebuehren-aktion' and the 3SI MAKLER logo.





Reinprechtsdorferstraße 68  
1050 Wien

Top 8 • Mezzanin

Wohnfläche 65 m<sup>2</sup>

- 1 Vorzimmer
- 2 Küche
- 3 Wohnzimmer
- 4 Schlafzimmer
- 5 Bad



A4 M 1:100 0 5

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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

# Objektbeschreibung

## Top 8

### 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 rund 65 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung in der beliebten Reinprechtsdorfer Straße bietet die ideale Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Mit überschaubarem Sanierungsaufwand lässt sich die Wohnung in ein modernes und gemütliches Zuhause verwandeln.

Die Wohnung verfügt über einen gut durchdachten Grundriss mit zwei Zimmern, einer separaten Küche (ohne Einbauküche) sowie einem Badezimmer mit Duschbadewanne und WC. Die vorhandene Raumaufteilung schafft zahlreiche Möglichkeiten für eine zeitgemäße Neugestaltung und individuelle Einrichtung.

Ob als Eigenheim oder als attraktive Vorsorgewohnung – hier haben Sie die Chance, den Charme einer klassischen Wiener Altbauwohnung mit Ihren eigenen Wohnvorstellungen zu verbinden. Die ausgezeichnete Lage im Herzen des 5. Bezirks mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und einer hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders interessant.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Duschbadewanne und WC
- Sanierungsbedürftig mit großem Gestaltungspotenzial

- Attraktive Lage in der Reinprechtsdorfer Straße, 1050 Wien

**Hinweis:** Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

## **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