LICHT AN. ALTBAU AN. ANGEKOMMEN. – 2 Zimmer. Ganz oben. Ganz hell. Ganz schön 1050!



Objektnummer: 300007

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1914
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,79 m²
Nutzfläche:	61,79 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.457,36 €

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 660 199 20 22
H +43 664 307 00 09

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

















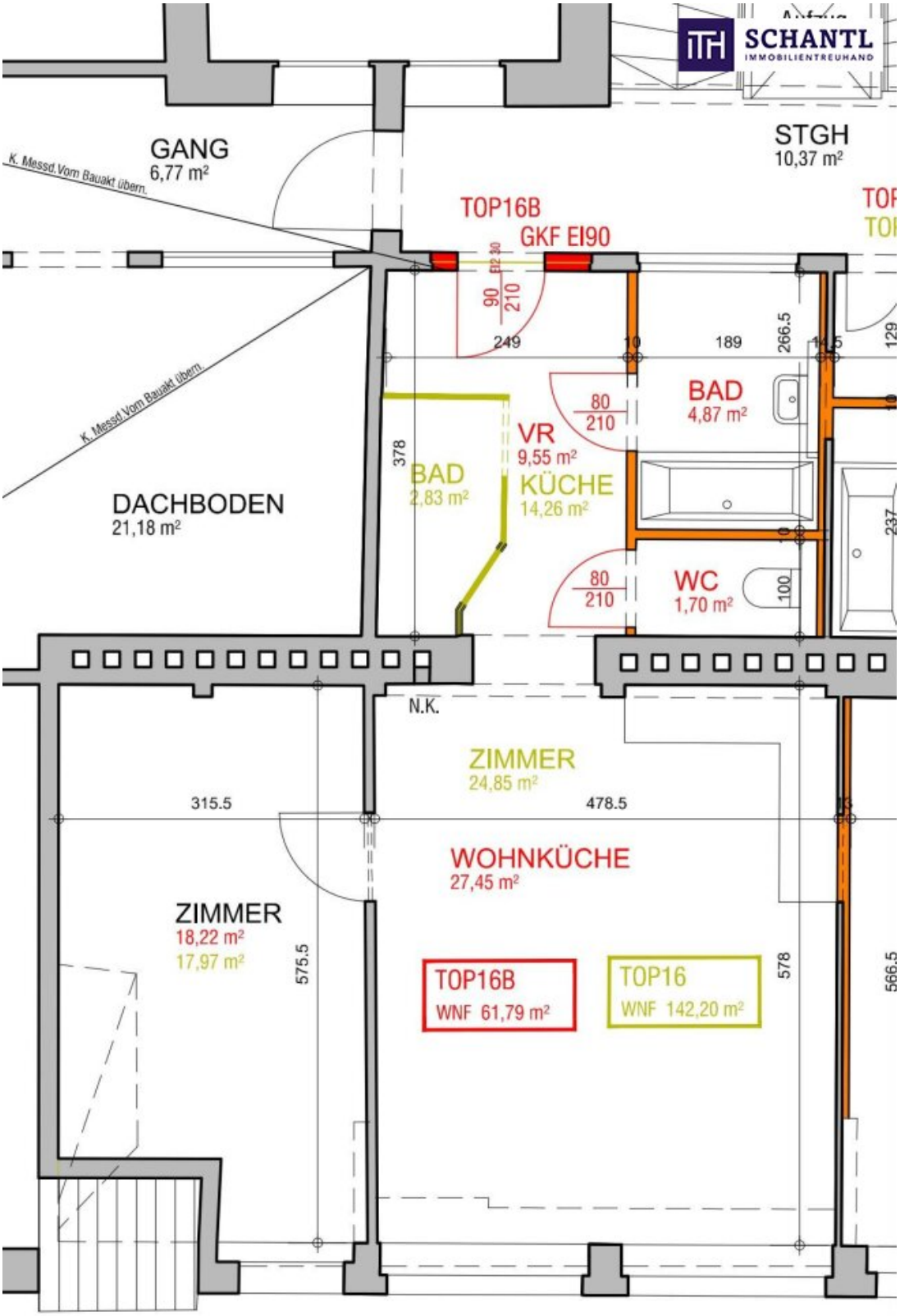









SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
GANG
6,77 m²
K. Messd.Vom Bauakt übern.
STGH
10,37 m²
TOP16B
GKF EI90
EI2 30
90
210
249
10
189
266.5
129
BAD
4,87 m²
80
210
VR
9,55 m²
KÜCHE
14,26 m²
BAD
2,83 m²
378
K. Messd.Vom Bauakt übern.
DACHBODEN
21,18 m²
237
WC
1,70 m²
100
N.K.
ZIMMER
24,85 m²
315.5
478.5
WOHNKÜCHE
27,45 m²
ZIMMER
18,22 m²
17,97 m²
575.5
578
566.5
TOP16B
WNF 61,79 m²
TOP16
WNF 142,20 m²

Objektbeschreibung

LICHT AN. ALTBAU AN. ANGEKOMMEN. – 2 Zimmer. Ganz oben. Ganz hell. Ganz schön 1050!

Viel Licht, ein richtig guter Grundriss und ganz oben angekommen: Diese 61,80 m² zeigen ziemlich eindrucksvoll, wie gut sich eine 2-Zimmer-Wohnung anfühlen kann, wenn die Fläche dort ist, wo man sie auch wirklich braucht.

Die Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoss und damit im letzten Regelgeschoss** eines klassischen Wiener Altbaus in der Reinprechtsdorfer Straße. Schon beim Betreten fällt auf, was Top 16b besonders macht: **Sie ist hell, großzügig und hervorragend aufgeteilt.**

Das **großzügige Vorzimmer** bildet den zentralen Empfangsbereich der Wohnung. Es bietet nicht nur ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum, sondern sorgt auch dafür, dass sich die einzelnen Wohnbereiche angenehm voneinander trennen.

Und dann kommt das eigentliche Highlight: die **großzügige Wohnküche mit ihrer beeindruckenden Fensterfront**. Hier kommt richtig viel Tageslicht herein. Kochen, essen, Freunde empfangen oder einfach auf der Couch den Feierabend genießen – der Raum bietet genügend Platz, um daraus einen echten Lebensmittelpunkt zu machen.

Die **Küche ist bereits vorhanden** und fügt sich mit ihrem zurückhaltenden, modernen Design angenehm in den Wohnbereich ein.

Auch an heißen Sommertagen wurde bereits gedacht: **Eine Klimaanlage wurde gerade neu eingebaut** und sorgt insbesondere aufgrund der Lage im obersten Regelgeschoss für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das **separate zweite Zimmer** eignet sich ideal als Schlafzimmer und bietet genügend Platz für Bett, Kleiderschrank und zusätzlichen Stauraum. Durch seinen eigenen Charakter und die klare Trennung von der Wohnküche entsteht hier ein echter Rückzugsbereich.

Der schöne **Fischgrätparkett** zieht sich durch die Wohnräume und bringt genau jene Wärme in die Wohnung, die man sich von einem Wiener Altbau erwartet.

Auch der Grundriss überzeugt bis ins Detail: **Badezimmer und WC sind getrennt voneinander ausgeführt.** Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster – ein weiteres Detail, das man im Alltag schnell zu schätzen weiß.

UND DANN IST DA NOCH DIE LAGE.

Die **Reinprechtsdorfer Straße hat sich in den vergangenen Jahren zu einer immer**

gefragteren Wohnlage in Margareten entwickelt. Das Grätzl verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig hat sich rund um die Reinprechtsdorfer Straße ein Viertel entwickelt, das besonders für Menschen spannend ist, die **zentral wohnen möchten, ohne mitten im touristischen Zentrum der Stadt zu leben.**

DIE HIGHLIGHTS

- **ca. 61,80 m² Wohnfläche**
- **2 großzügige Zimmer & hervorragend aufgeteilt**
- **4. Obergeschoss – letztes Regelgeschoss**
- **besonders hell durch die großzügige Fensterfront**
- **neu eingebaute Klimaanlage**
- **großzügige Wohnküche inkl. Küche**
- **Fischgrätparkett**
- **separates Schlafzimmer**
- **großzügiges Vorzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne und Fenster**
- **Badezimmer und WC getrennt**
- **klassischer Wiener Altbau**

- **gefragte Lage in 1050 Wien**

Kaufpreis: € 399.000,–

NICHT LANGE SUCHEN – LIEBER BESICHTIGEN.

Wer nach einer hellen, hervorragend aufgeteilten 2-Zimmer-Altbauwohnung mit über 60 m² im 5. Bezirk sucht, sollte Top 16b nicht nur abspeichern.

Denn 2-Zimmer-Wohnungen gibt es viele. Über 60 m², ganz oben, mit großer Fensterfront, Fischgrätparkett, Klimaanlage und einem Grundriss, bei dem die Fläche wirklich dort ankommt, wo man sie braucht – deutlich seltener.

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und Top 16b persönlich kennenlernen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m

Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap