++NEU++ Generalsanierter 2-Zimmer-Altbau-Erstbezug mit Lift und Klimaanlage in Margareten

Objektnummer: 65563

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	155,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,48
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	109,72 €
USt.:	12,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

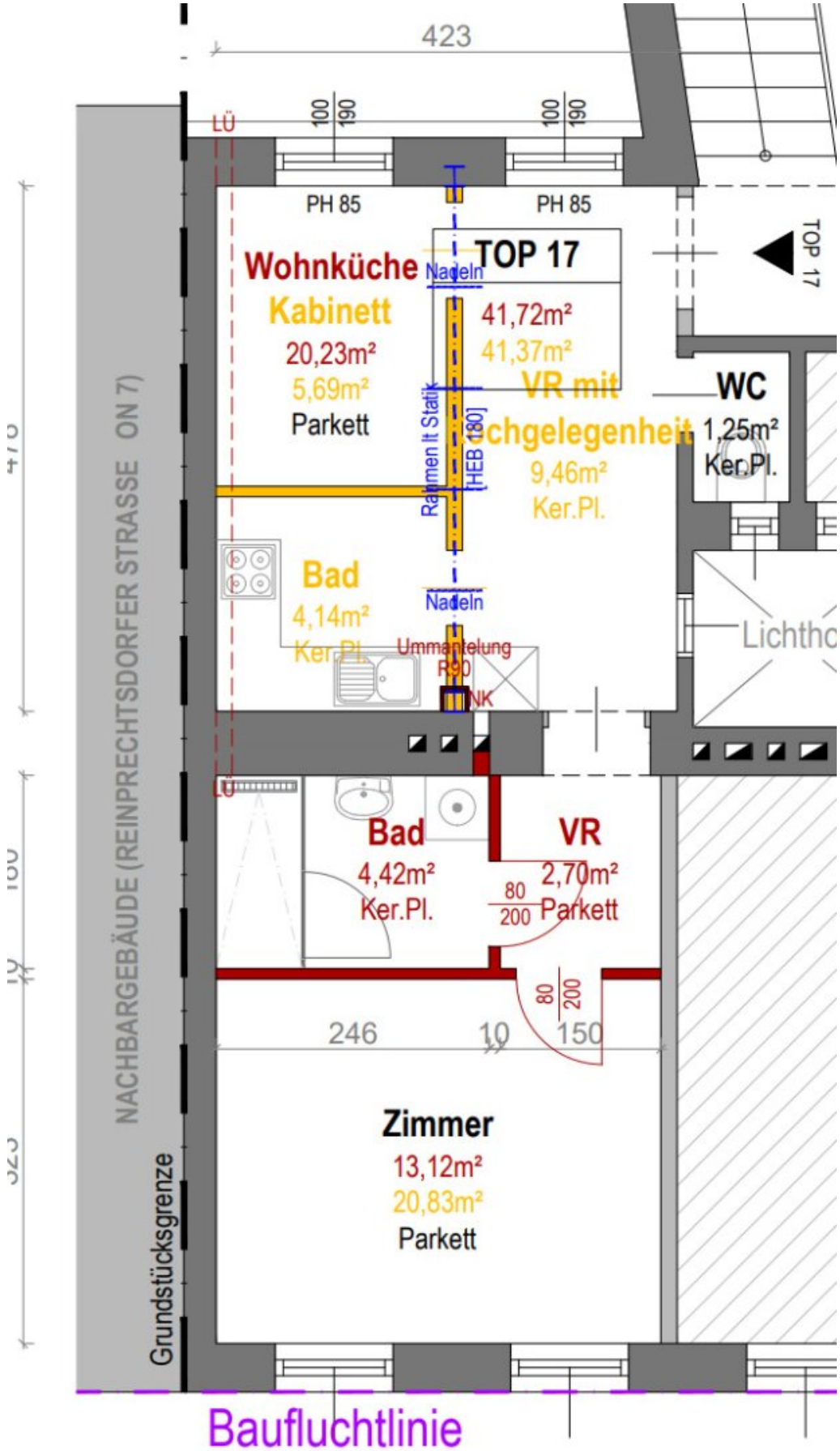
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

KI generiert

10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA

Immobilien


423
LÜ
100
190
100
190
PH 85
PH 85
TOP 17
Wohnküche
Kabinett
20,23m²
5,69m²
Parkett
Nadeln
TOP 17
41,72m²
41,37m²
VR mit
chgelegenheit
9,46m²
Ker.Pl.
Rahmen lt Statik
[HEB 180]
WC
1,25m²
Ker.Pl.
Bad
4,14m²
Ker.Pl.
Nadeln
Ummantelung
R90
NK
Lichthc
LÜ
Bad
4,42m²
Ker.Pl.
VR
2,70m²
Parkett
80
200
80
200
246
10
150
Zimmer
13,12m²
20,83m²
Parkett
NACHBARGEBÄUDE (REINPRECHTSDORFER STRASSE ON 7)
Grundstücksgrenze
Baufluchtlinie

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung – ca. 42m² in zentraler Lage

Zum Verkauf steht eine ca. 42m² große 2-Zimmer generalsanierte Altbauwohnung in einer ausgezeichneten Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks, in einem gepflegten Altbau.

Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **unbedingt eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Wohnung im Detail

- **Raumaufteilung:**
  - Vorraum
  - Wohnküche
  - getrenntes WC
  - Badezimmer mit Dusche
  - Zimmer
  - *(siehe Plan und aktuelle Fotos)*

- **Zustand:**

Die Wohnung ist generalsaniert und wird als Erstbezug verkauft.

Haus

Die Wohnung befindet sich im 2**. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus mit Aufzug**.

Lage und Umgebung

- **Adresse:**

  Reinprechtsdorfer Straße, 1050 Wien.

- **Nahversorgung:**

  In der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte. Arztpraxen sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

- **Freizeit und Erholung:**

  In unmittelbarer Nähe (1 Minute zu Fuß) liegen der **Bacher Park** und der **Einsiedlerpark**, die ideale Möglichkeiten zur Erholung und für sportliche Aktivitäten bieten.

- **Verkehrsanbindung:**

  Die Wohnung ist hervorragend öffentlich angebunden:

  - **Buslinien:** 12A, 59A

  - **Straßenbahnen:** 1, 18, 62, WLB

  - **Schnellbahnen:** S1, S2, S3, S4, S80, R

  Der **Matzleinsdorfer Platz** (8 Minuten Fußweg, ca. 700m) ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt mit schnellen Verbindungen zur Wiener Innenstadt, den

Randbezirken und darüber hinaus.

- **Bildungseinrichtungen:**

  Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar.

- **Sicherheit und Komfort:**

  Gut beleuchtete Straßen sorgen auch abends für eine angenehme Atmosphäre und sind ideal für Läufer und Radfahrer.

Preis

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt **€ 239.000,-**.

Die monatlichen Kosten betragen: **€ 217,22**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass

diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap