CHARMANTES KLEINES ZUHAUSE FÜR SINGLES UND STUDENTEN



Wohnraum mit Schlafgalerie

Objektnummer: 2740

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jahngasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,30 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	72,09 €
USt.:	7,21 €

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

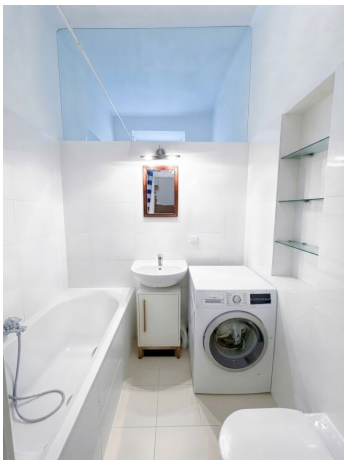
Immobilien ROT - Doris Rotschopf
Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

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













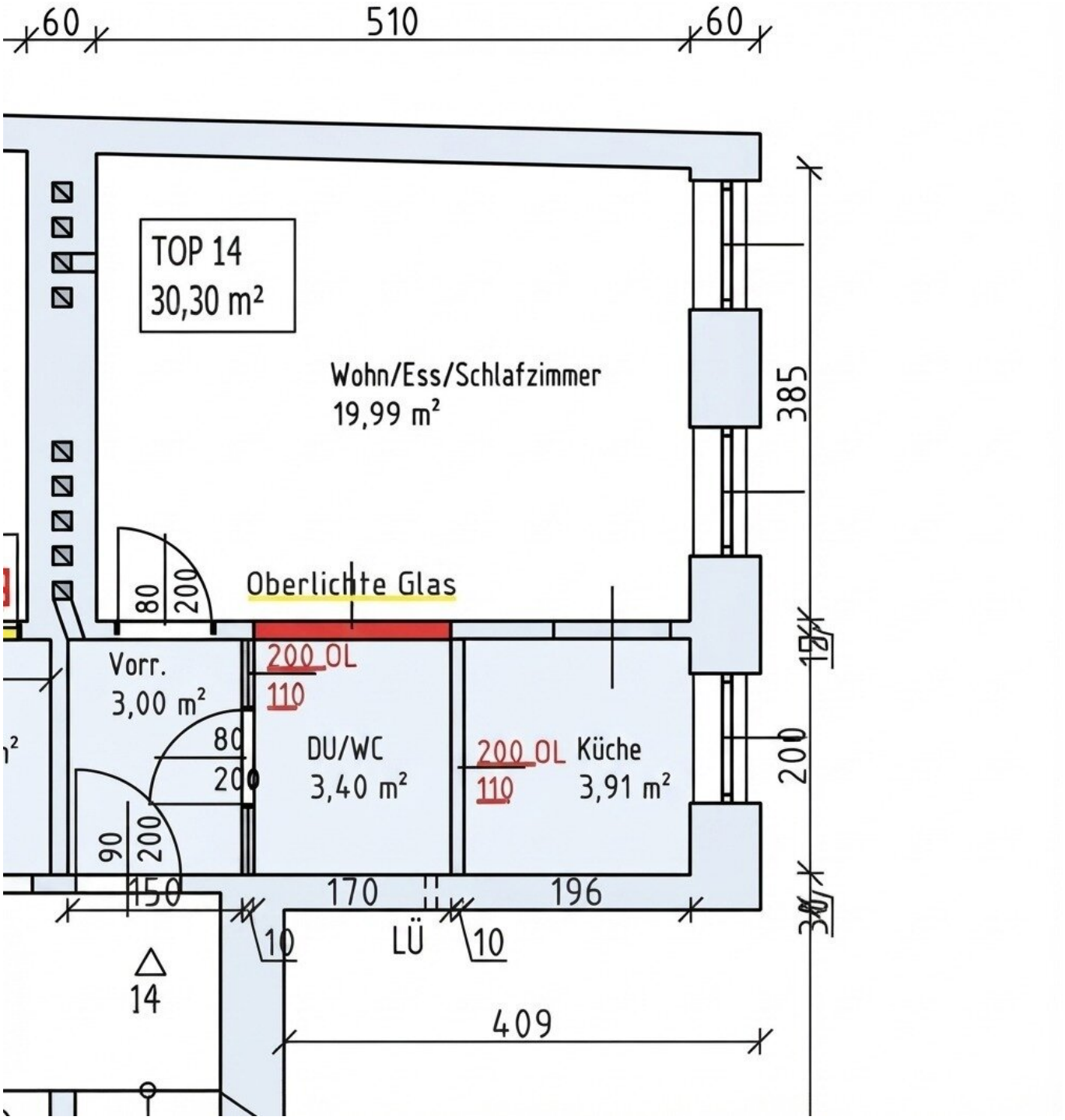











60
510
60
TOP 14
30,30 m²
Wohn/Ess/Schlafzimmer
19,99 m²
385
80
200
Oberlichte Glas
Vorr.
3,00 m²
200 OL
110
80
200
DU/WC
3,40 m²
200 OL
110
Küche
3,91 m²
200
90
200
150
170
196
10
LÜ
10
14
409

Objektbeschreibung

Ihr kleines Zuhause mitten in Wien – urban, charmant und voller Möglichkeiten - ideal für Singles, Studierende und urbane Eigennutzer

Ob als erstes eigenes Zuhause, als gemütlicher Rückzugsort nach einem langen Uni-Tag oder als kompakter Lebensmittelpunkt mitten in der Stadt – diese charmante 1-Zimmer-Eigentumswohnung in einer ruhigen Seitengasse der Reinprechtsdorfer Straße vereint urbanes Lebensgefühl mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Im beliebten 5. Bezirk, Margareten, erwartet Sie eine im 2. Liftstock gelegene 30,30 m2 Altbauwohnung, die mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer praktischen Ausstattung und einer hervorragenden Lage überzeugt. Das gepflegte, schön sanierte Wiener Zinshaus und die ruhige Atmosphäre innerhalb der Wohnung bilden einen angenehmen Kontrast zum lebendigen Treiben vor der Haustüre. Hier wohnen Sie mittendrin und genießen gleichzeitig einen Ort, an dem Sie zur Ruhe kommen können.

RAUMAUFTEILUNG

- Wohn- und Schlafbereich mit Galerie: der helle Wohnschlafraum bietet Platz zum Entspannen, Lernen und Arbeiten, die Schlafgalerie schafft eine zusätzliche Ebene und verleiht dem Raum einen besonderen Charakter.

- **Praktische Einbauküche:** Die voll ausgestattete Küche verfügt über Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr, Kühlschrank und Spüle. Ideal für den schnellen Kaffee am Morgen ebenso wie für gemütliche Kochabende.

- Badezimmer mit Badewanne: Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss; separate Fußbodenheizung

- Vorzimmer mit Garderobe

- Kellerabteil: Ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

WICHTIG ZU WISSEN: Im Jahr 2025 wurden durch die Hausverwaltung verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, deren Finanzierung über ein Darlehen erfolgte. Die monatliche Rückzahlungsrate beträgt derzeit EUR 85,31. Der noch offene Darlehensbetrag beläuft sich auf EUR 10.892,75 und wird vom Verkäufer im Zuge des Wohnungsverkaufs

vollständig getilgt.

Die Highlights auf einen Blick

- Charmante 1-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Seitengasse
- Wohnschlafraum mit praktischer Schlafgalerie
- Voll ausgestattete Einbauküche inklusive Geschirrspüler
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Kleines Vorzimmer mit Garderobe
- 2.Liftstock in einem schön sanierten Wiener Zinshaus
- Gasetagenheizung, extra schaltbare Fußbodenheizung im Badezimmer
- Eigenes Kellerabteil
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Geplanter U-Bahn-Ausbau mit Perspektive auf eine noch bessere Anbindung

DIE LAGE

Margareten – das Stadtleben direkt vor der Haustüre

Margareten zählt zu jenen Wiener Bezirken, die urbanes Lebensgefühl, gewachsene

Nachbarschaft und eine vielseitige Infrastruktur miteinander verbinden. Rund um die Reinprechtsdorfer Straße finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ob schnell etwas einkaufen, nach der Vorlesung einen Kaffee trinken, Freunde treffen oder den Feierabend in einem der Lokale der Umgebung verbringen – vieles lässt sich bequem zu Fuß erledigen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Sie erreichen zahlreiche Ziele in Wien unkompliziert und profitieren von der Nähe zur Innenstadt sowie zu anderen wichtigen Stadtteilen. Ein zusätzlicher Zukunftsaspekt ist der geplante Ausbau der Wiener U-Bahn: Die U2-Verlängerung in Richtung Süden soll die öffentliche Anbindung des Gebiets ab ca. 2030 weiter verbessern.

Diese charmante Eigentumswohnung verbindet praktisches Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Sie ist ein attraktiver Rückzugsort für alle, die ihre erste eigene Wohnung suchen, das unabhängige Leben genießen oder eine kompakte Immobilie in zentraler Wiener Lage erwerben möchten.

Einziehen, ankommen und Wien genießen – vielleicht beginnt hier Ihr nächstes Kapitel.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor

Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Hinweis: Flächen-, Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten beruhen teilweise auf derzeit vorliegenden Angaben und sind vor einer konkreten Projektplanung durch den Kaufinteressenten bzw. Fachplaner und Behörden zu prüfen. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien.

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap