

**MARGARETEN: Voll ausgestattetes Single-Appartement in zentraler Lage mit gutem Grundriss**



**DFi**  
IMMOBILIENTREUHAND &  
FINANCIAL CONSULTING

**Objektnummer: 831**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,72 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	47,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	800,00 €
Kaltmiete (netto)	695,79 €
Kaltmiete	800,00 €
Betriebskosten:	104,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer**

DFi - Immobilientreuhänder  
Linzer Straße 377/1-2  
1140 Wien

T bitte um Anfrage via K  
F +43 1 25 33 033-5533

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.





**DFI**  
IMMOBILIENBEIHAND &  
PARTNER CONSULTING





**DFI**  
DACHSER FINNEN REISEBEREICH &  
FINANCIAL CONSULTING



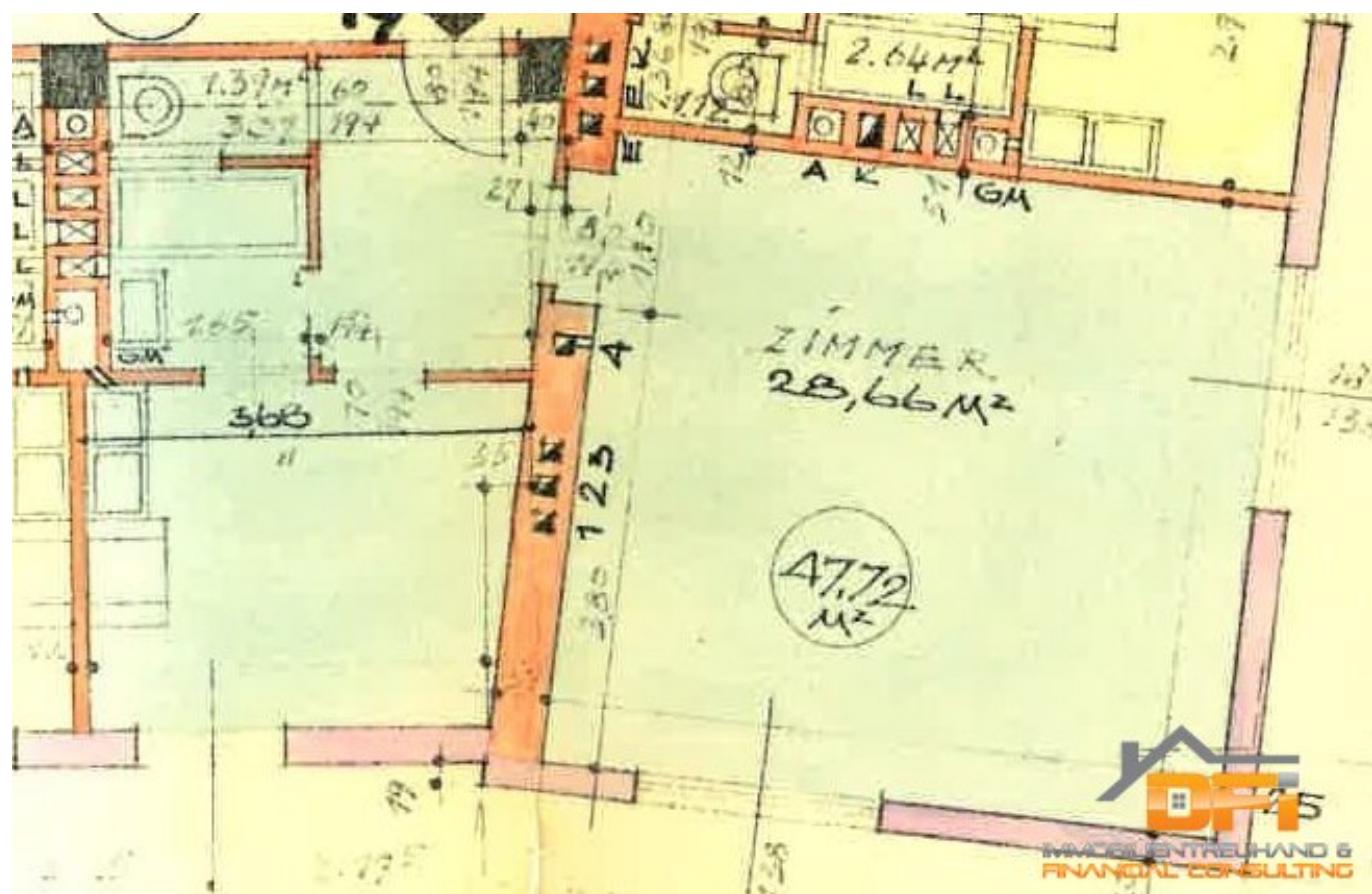
**DFI**  
FINANCIAL CONSULTING



**DFI**  
IMMOBILIARE ISOLE BALEARES  
MALLORCA · IBIZA · FORMENTERA







## **Objektbeschreibung**

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Mietwohnung zur Miete ab dem 01.04.2026 an:

### **Gut geschnittene und möblierte Wohnung mit großzügiger Raumauflteilung in guter Wohnlage!**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau der späten 50er Jahre im 4. Stock mit Lift.

Auf einer Wohnfläche von rd. 48m<sup>2</sup> erwartet den Käufer alles was das Herz begehrte:

Vorzimmer, große Küche mit Essplatz, großes Wohn-/Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschine

Die Wohnung ist voll möbliert (inkl. Waschmaschine) und auch ausgestattet und sofort zum Einziehen bereit; die voll ausgestattete Küche verbleibt natürlich in der Wohnung (inkl. aller Geräte)

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen Gasetagenheizung.

Die Wohnung ist mit 3fach verglasten Internorm-Fenster ausgestattet und verfügt über innenliegende Jalousien.

Selbstverständlich ist in diesem Angebot auch ein geräumiges Kellerabteil inkludiert.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann man als sehr gut bezeichnen:

Zur Buslinie 12A sind es nur rd. 2 Gehminuten; hiermit gelang man in rd. 1 Fahrminute zur Badner Bahn sowie zu den Straßenbahnen 6 und 18 sowie in rd. 5 Fahrminuten zur U4 -

Pilgramgasse.

Zur Buslinie 14A ist es nur rd. 1 Gehminute; hiermit gelang man in rd. 3 Fahrminuten direkt zum Matzleinsdorfer Platz (Badner Bahn, Straßenbahnenlinie 6 und 18) und in rd. 8 Fahrminuten zum Keplerplatz (U1) oder in der anderen Richtung in rd. 5 Fahrminuten zur Pilgramgasse (U4) und in insgesamt 8 Fahrminuten zur Neubaugasse (U3, Mariahilfer Straße).

In wenigen Jahren befindet sich in rd. 3 Gehminuten Entfernung die U2-Station Siebenbrunnenplatz mit der man in wenigen Fahrminuten das Stadtzentrum erreicht.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik, Apotheke...) sind in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar.

Erfüllt dieser Wohnraum genaue Ihre Erwartungen? - Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin! - Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.dfi.at](http://www.dfi.at) um sich über weitere aktuelle Immobilienangebote zu informieren!**

**Werden Sie auch Fan auf Facebook und besuchen Sie uns unter  
[www.facebook.com/dfi.co.at](https://www.facebook.com/dfi.co.at)**

Alle Angaben zum Objekt wurden aufgrund der uns vorliegenden Informationen die uns vom Abgeber weitergegeben wurden gemacht.

Für die Richtigkeit dieser Informationen kann der keine Gewähr geleistet werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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 <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap