

**Erwecken Sie Ihren Altbautraum zum Leben:  
Sanierungspotenzial in Top-Lage 1050 Wien!**



**Objektnummer: 276280**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reinprechtsdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	147,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,51
Kaufpreis:	745.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.067,68 €
Betriebskosten:	316,00 €
Sonstige Kosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilien  
Messendorfer Straße  
8041 Graz

T +43 664 307 00 09  
H +43 664 518 25 32

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur



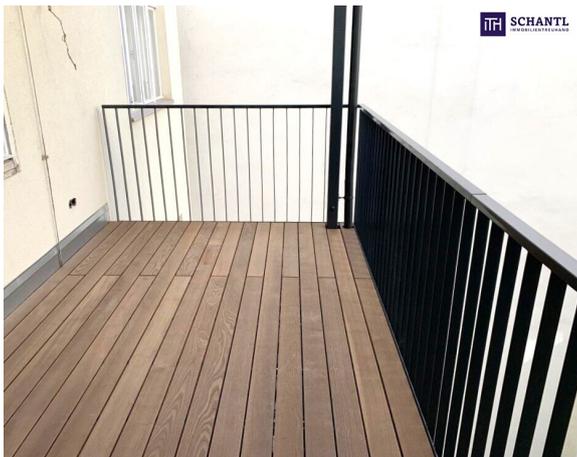


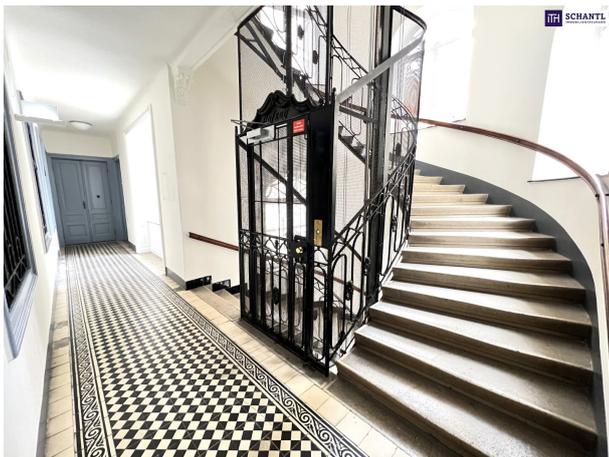




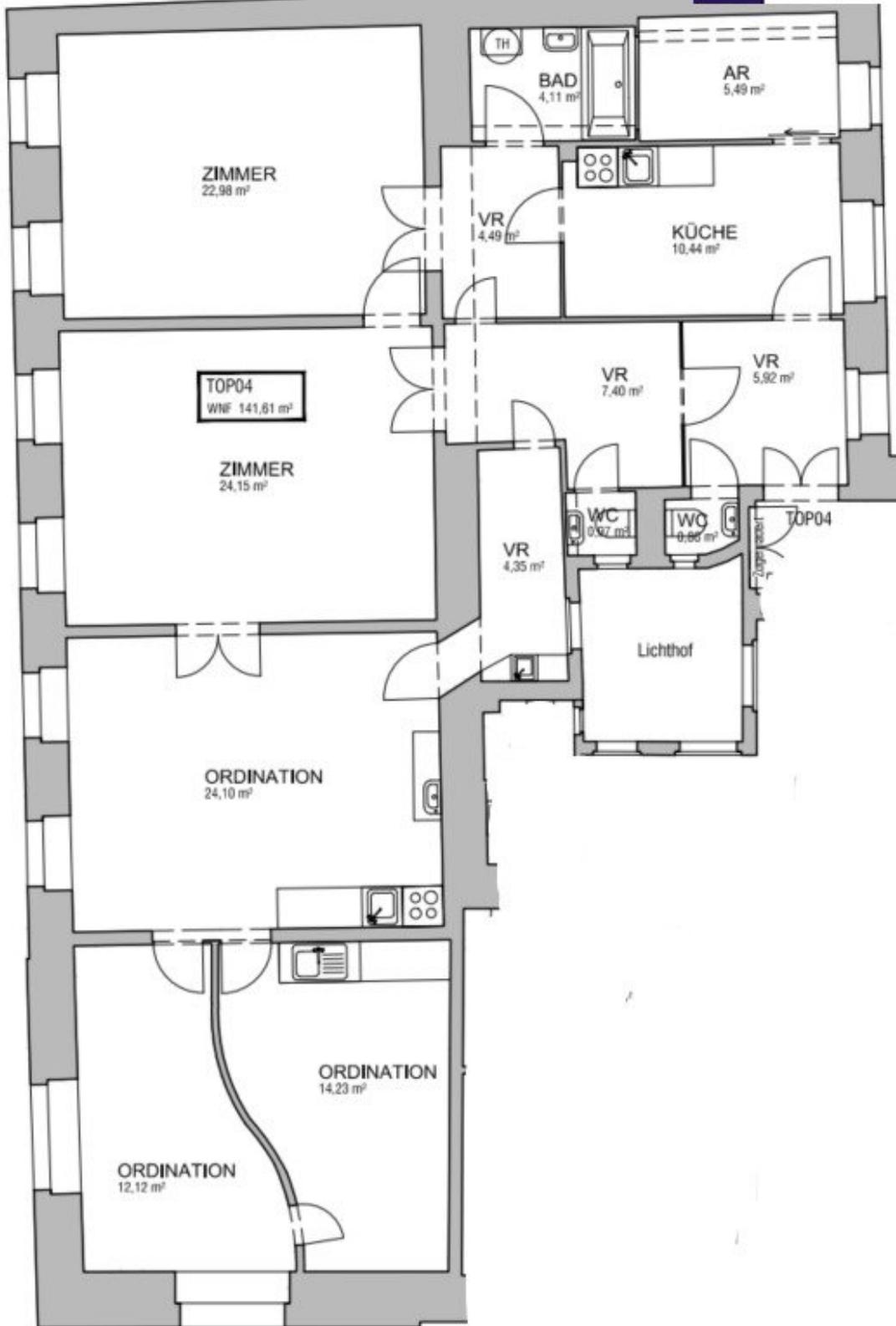












## Objektbeschreibung

### **Erwecken Sie Ihren Altbautraum zum Leben: Sanierungspotenzial in Top-Lage 1050 Wien!**

Ihre neue stilvolle Altbauwohnung mit ca. 3,20m Raumhöhe befindet sich im Mezzanin eines sehr gepflegten Altbauhauses.

Vom zentralen Vorraum aus sind drei Zimmer zugänglich, die durch Verbindungstüren verbunden werden können. Ein viertes Zimmer ist separat zugänglich und derzeit in zwei kleinere Räume unterteilt.

Das charmante Altbauflair wird durch schöne Altbautüren, Fischgrätparkett und hohe Decken in den verbundenen Zimmern geschaffen.

Die Küche kann erweitert werden, indem sie mit einem angrenzenden Raum kombiniert wird bzw. kann auch als Esszimmer genutzt werden. Das Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken bietet Potenzial zur Modernisierung.

Die Vereinbarung zum Bau eines hofseitigen Balkons (ca. 10 m<sup>2</sup>) ist bereits getroffen und berücksichtigt die geltenden Bauvorschriften. Die Kosten von EUR 25.000 trägt der Käufer.

#### **Highlights:**

- Wohnfläche: ca. 141,61 m<sup>2</sup>
- Stilvolles Altbaujuwel in einem wunderschönen Haus
- Perfekte Raumaufteilung
- Top Lage in 1050!
- Balkonausbau bereits geplant!
- Kellerabteil + Fahrradabstellplatz
- Steigleitungen, Fassadenanstrich, Malerarbeiten wurden frisch gemacht!

**Kaufpreis: € 745.000,-**

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 100m<sup>2</sup> und 160m<sup>2</sup> verkauft! Gerne schicken wir Ihnen zu sämtlichen Wohnungen Informationen zu und besichtigen vor Ort alle interessanten Objekte!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

### **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