

**Rarität im 5. Bezirk: Balkonjuwel im schönsten Haus der  
Reinprechtsdorfer Straße – Schnell Termin sichern!**



**Objektnummer: 286766**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand 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:              | D 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,51                            |
| Kaufpreis:                    | 695.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.727,57 €                        |
| Betriebskosten:               | 316,00 €                          |
| Sonstige Kosten:              | 50,00 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

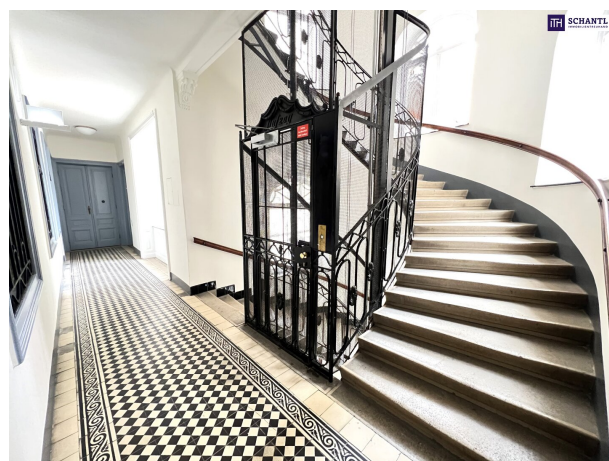


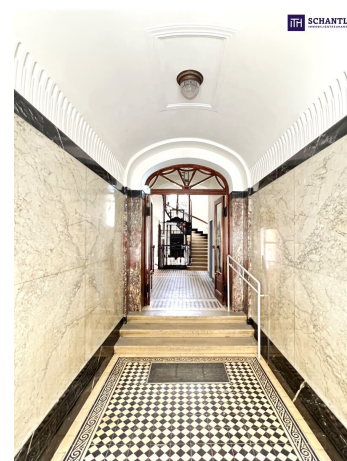










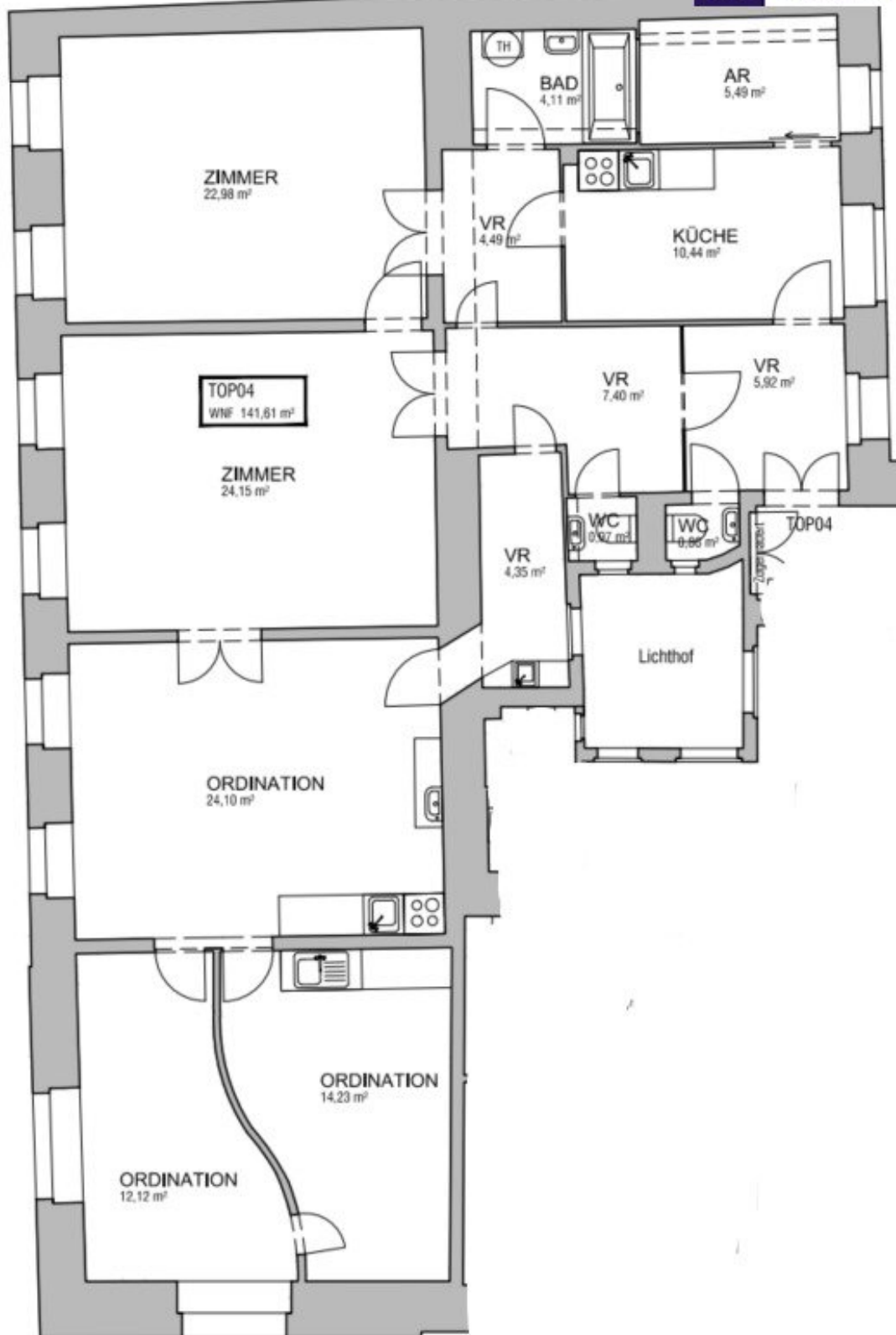








**SCHANTL**  
IMMOBILIENBETREUUNG



## Objektbeschreibung

**Rarität im 5. Bezirk: Balkonjuwel im schönsten Haus der Reinprechtsdorfer Straße – Schnell Termin sichern!**

Willkommen in einer **Wiener Wohn-Rarität**, wie man sie nur ganz selten findet:

**Ein stilvoller Altbau**, ein **NEU gebauter Balkon**, ein Haus mit Geschichte – und all das mitten im charmanten **Margareten, 1050 Wien**.

Hier treffen **klassische Altbaulemente** auf modernes Potenzial: hohe Decken, Flügeltüren, Fischgrätparkett – und Raum für Ihre Ideen. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Prestigeobjekt mit Stil oder als cleveres Investment: **Diese Wohnung bietet alle Möglichkeiten.**

### ? Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 141,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im Mezzanin (entspricht 1. Stock)
- **NEUER Balkon** – echtes Alleinstellungsmerkmal im Altbau!
- **Raumhöhe ca. 3,20 m** – großzügiges Wohngefühl garantiert
- **4 Zimmer**, teils verbunden, flexibel nutzbar
- **Altbau-Charme pur**: Fischgrätparkett, Kassettentüren, Flügeltüren
- **Haus in Top-Zustand**: frische Fassade, neue Steigleitungen, gepflegter Stil
- **Kellerabteil & Fahrradabstellplatz** inklusive

**Kaufpreis: € 695.000,-**

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