



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 156773

erstellt am : 15.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 695000€

Straße: Reinprechtsdorfer Straße

1050 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Dejan Ljepoja, MBA

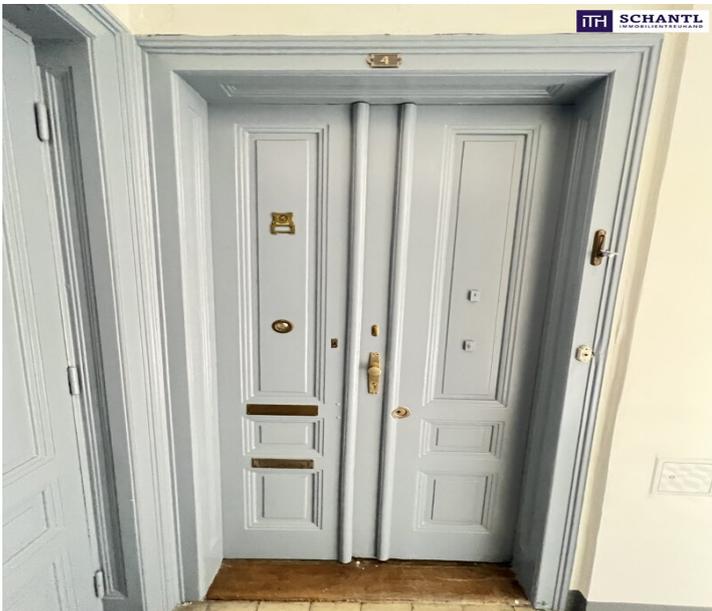
Tel: +43 664 518 25 32

dejan.ljepoja@schantl-ith.at

Wohnfläche: 141.61m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 147.01m<sup>2</sup>

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



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, Kassetentüren, 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/Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;750m  
Krankenhaus &lt;750m  
Kinder &lt;750m  
Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;750m  
Höhere Schule &lt;750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;250m  
Straßenbahn &lt;750m  
Bahnhof &lt;750m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 141.61m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 147.01m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 128m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.51m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 695000€

Nebenkosten: 316€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dejan

Nachname: Ljepoja, MBA

Tel.: +43 664 518 25 32

E-Mail: [dejan.ljepoja@schantl-ith.at](mailto:dejan.ljepoja@schantl-ith.at)