

Inserat ID: 195116

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 695000€

Straße: Reinprechtsdorfer Straße

1050 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Dejan Ljepoja, MBA

Tel: +43 660 199 20 22

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, Kassetten Türen, Flügeltüren

Haus in Top-Zustand: frische Fassade, neue Steigleitungen, gepflegter Stil

Kellerabteil & Fahrradabstellplatz inklusive

Kaufpreis: ? 695.000,-

Zzgl. ? 25.000,- für den neu errichteten Balkon

Hinweis: Der Balkon ist bereits neu hergestellt ? der ausgewiesene Mehrpreis von ? 25.000,- kommt zum Kaufpreis hinzu.

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)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 141.61m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 147.01m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: 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.: +43 660 199 20 22

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