

## Kontakt



### Bajro Gudzevic

Telefon : **+43 664 882 12 882**  
E-Mail : **bg@mannlicher-immobilien.at**  
Büro : **MANNLICHER IMMOBILIEN**  
Rechtsträger : **DR. MANNLICHER IMMOBILIEN GMBH**  
Adresse : **1010 Wien, Gölsdorfgasse 2 / 1 / 9**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **3684/779**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1140 Wien**  
Kaufpreis: **€ 278.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 44,49 m²**

## Beschreibung

### URBAN LIFE: Leben am Reinlpark auf 43 bis 97 qm!

Zum Verkauf gelangen 24 gut aufgeteilte Eigentumswohnungen direkt am Reinlpark im 14. Bezirk. Dabei handelt es sich um 20 Altbauwohnungen, welche hochwertig saniert wurden, sowie um 4 Neubauwohnungen mit Freiflächen, welche im Innenhof neu errichtet wurden.

Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung. Dazu gehören u.a. ein Langdielen-Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, Keramikfliesen 30x60cm in Bad und WC, hochwertige Einrichtung in Bad und WC, Sonnenschutz bei allen Fenstern, Fußbodenheizung mit Thermostat, Gegensprechanlage, Leerverrohrung für TV/Telefon/Internet etc. Die Beheizung erfolgt über ein neues zentrales Gas-Heizungssystem (Gas-Brennwertkessel). Sämtlichen Wohnungen sind auch Kellerabteile zugeordnet.

Folgende Wohnungen sind aktuell noch verfügbar:

Top 1: 110,83 qm plus Terrasse (16,36 qm) und Garten (85,93 qm); Neubau; Maisonette (EG und UG); Wohnküche mit Zugang Terrasse und Garten; 2 Schlafzimmer; begehbare Garderobe; Bad mit Dusche; WC; Sauna; € 592.000,-

Top 5: 31,41 qm Vorraum; Bad; WC; Wohnküche. € 141.345,- Unbefristet Vermietet.

Top 6: 65,91 qm; Altbau; EG; Wohnzimmer; 2 Schlafzimmer; Küche; Bad mit Dusche; WC; Vorzimmer; € 332.846,-

Top 7: 59,32 qm; Altbau; 1.OG; Wohnzimmer; Schlafzimmer; Küche; Bad mit Dusche; WC; Vorzimmer; € 361.852,- VERKAUFT!!!

Top 8: 61,81 qm; Altbau; 1.OG; Wohnzimmer; Schlafzimmer; Küche; Bad mit Wanne; WC; Vorzimmer; € 377.041,-

Top 9: 103,93 qm; Altbau; 1. OG; Vorraum; AR; BAD; WC; Wohnküche; 3 Schlafzimmer; € 524.846,-

Top 10: 30,95 qm; Altbau 1. OG; Vorraum; Bad; WC; Wohnküche Unbefristet Vermietet; € 157.845,-

Top 11: 66,20 qm; Altbau; 1. OG; Wohnzimmer; 2 Schlafzimmer; Küche; Bad mit Dusche; WC; Vorzimmer; € 403.820,-

Top 16: 75,97 qm; Altbau; 2.OG; Wohnküche; 2 Schlafzimmer; Bad mit Wanne; WC; Vorzimmer; € 474.812,-

Top 18: 66,50 qm; Altbau; 2.OG; Wohnzimmer; 2 Schlafzimmer; Küche; Bad mit Wanne; WC; Vorzimmer; € 415.625,-

Top 22: 31,92 qm; Altbau 3. OG; Vorraum; Bad; WC; Wohnküche; Unbefristet Vermietet € 162.792,-

Top 23: 73,99 qm; Altbau; 3.OG; Wohnküche; 2 Schlafzimmer; Bad mit Dusche; WC; Vorzimmer; 469.837,-

Top 24: 56,58 qm; Altbau; 3.OG; Wohnküche; 2 Schlafzimmer; begehbare Garderobe; Bad mit Dusche; WC; Vorzimmer; € 359.283,-

Im Haus wurde ein neuer Aufzug errichtet. Die Fassade wurde komplett saniert. Der Eingangsbereich und das Stiegenhaus werden nach Fertigstellung sämtlicher Wohnungen saniert. Das Dach wird im Zuge des Dachgeschoßausbaus ebenfalls erneuert.

Die Liegenschaft besticht vor allem durch ihre Lage direkt am Reinlpark, welcher über eine Grünanlage und ein Kinderfreibad verfügt, sowie die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die U-Bahn-Stationen Hütteldorfer Straße und Johnstraße (jeweils U3) liegen nur einige Gehminuten entfernt. Die Straßenbahnlinien 10 und 46 führen direkt an der Liegenschaft vorbei. In der nahegelegenen Linzer Straße befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die gut aufgeteilten Wohnungen eignen sich perfekt für Singles und Kleinfamilien, aber auch als sicheres Investment in diesen turbulenten Zeiten!

Im Fall der erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns, eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des vereinbarten Kaufpreises zuzüglich 20% Umsatzsteuer zu verrechnen.

---

Kaufpreis: € 278.000,-

---

Wohnfläche: ca. 44,49 m<sup>2</sup>

---

Bäder: 1  
WC: 1  
Keller: Ja  
Lift: Ja  
Möblierung: nicht möbliert  
Heizung: Fußbodenheizung  
Zustand: sehr gut  
Stockwerk: 0

---

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Ausstattung:** Altbau; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---









