

**Kurzzeitvermietung erlaubt! NEUBAU ERSTBEZUG! Ideale Kleinwohnung + Beste Vermietbarkeit + TOP-Infrastruktur + Tolle Anbindung + Luftwärmepumpe!**



**Objektnummer: 256871**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angeligasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	279.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.126,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien



Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!  
Unser Leistungen  
im Überblick:

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENREUHAND

Real Estate  
QUALITY FIRST

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungsvideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

OFFICE WIEN  
Schantl ITH  
Immobilienreuehand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ  
Schantl ITH  
Immobilienreuehand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



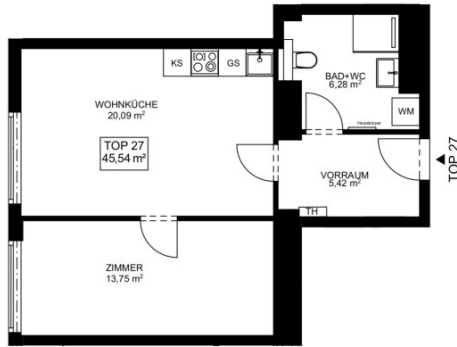




## TOP 27

Vorraum	5,42 m <sup>2</sup>
Bad + WC	6,28 m <sup>2</sup>
Wohnküche	20,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,75 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE ca. 45,54 m<sup>2</sup>



4. OBERGESCHOSS



10. Angeligasse 41

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungsvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

**Kurzzeitvermietung erlaubt! NEUBAU ERSTBEZUG! Ideale Kleinwohnung + Beste Vermietbarkeit + TOP-Infrastruktur + Tolle Anbindung + Luftwärmepumpe!**

**Hier wartet ein TOP-Projekt auf Sie! Zum Verkauf stehen 18 stylische Neubauwohnungen im soeben ausgebauten Dachgeschoss, sowie 10 sanierte Altbauwohnungen!**

**Ideal auch für Anleger! Perfekt durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung im Neubauteil, attraktive Balkone/Terrassen und faire Preise runden das perfekte Angebot ab!**

Bei diesem großartigen Projekt wird das gesamte, schöne Altbauhaus umfangreich saniert und erstrahlt in Kürze in neuem/altem Glanz!

### Highlights

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Sicherheitstüren WK3
- Eichen-Parkett
- 3-fach isolierte Fenster
- Klimageräte im Neubauteil
- Komplettsanierung des Gebäudes inkl. Dachausbau und Lifteinbau

### TOP 27:

Ihre neue Wohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, ein



Wohn-Esszimmer sowie ein großes Schlafzimmer.

Wohnfläche: ca. 45,54 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 279.000.-

Geplante Fertigstellung: Sommer 2024 laut Auskunft des Bauträgers

Die Höhe der Betriebskosten ist uns noch nicht bekannt und wird noch seitens der Hausverwaltung verkündet. Die Schätzung liegt bei € 2.-/m<sup>2</sup>.

### **Der Verkauf der Wohnung erfolgt mittels BTVG (Bausträgervertragsgesetz)!**

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

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

Die Betriebskosten wurden bereits angefordert.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

[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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap