

**Gut investiert - Traumhafte Eckwohnung mit Blick! Neubau  
Erstbezug mit toller Raumaufteilung + Perfekte Anbindung  
und Infrastruktur + Rundum saniertes Haus!**



**Objektnummer: 256870**

**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:	52,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	52,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	323.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.113,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



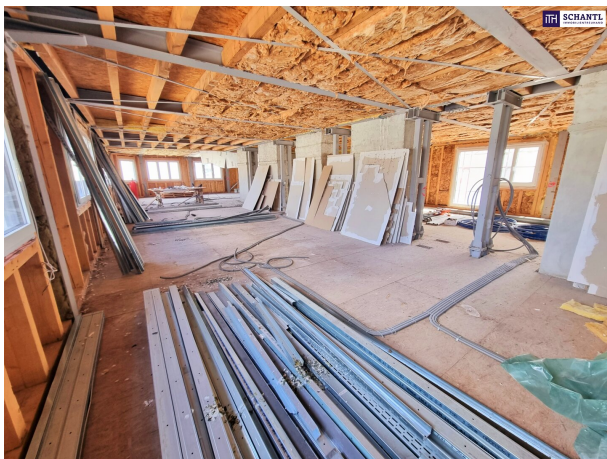
### Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien





**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



**ITH SCHANTL**

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unser Leistungen im Überblick:

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätszertifikat

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungsvidéos

Infrastrukturbericht

Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**ITH SCHANTL**

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätszertifikat

**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

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





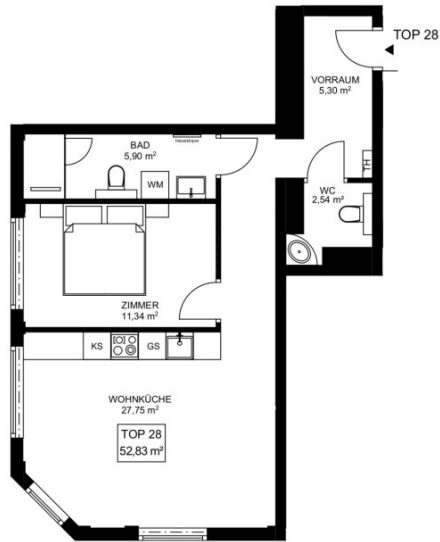




### TOP 28

Vorraum	5,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,90 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,34 m <sup>2</sup>
WC	2,54 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE ca. 52,83 m<sup>2</sup>



4. OBERGESCHOSS



10. Angelegasse 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



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungsvideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF   

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

## Objektbeschreibung

**Gut investiert - Traumhafte Eckwohnung mit Blick! Neubau Erstbezug mit toller Raumaufteilung + Perfekte Anbindung und Infrastruktur + Rundum saniertes Haus + 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 28:

Ihre neue Wohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum, ein



separates WC, ein stylisches Badezimmer mit 2.WC, Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein kuscheliges Schlafzimmer sowie ein großes Wohn-Esszimmer.

Wohnfläche: ca. 52,83 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 323.000.-

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