

**INVESTMENTHIT! 1-Zimmer mit perfekter Rendite!  
Rundum saniertes Haus + Ideale Infrastruktur + Perfekte  
Anbindung! Worauf warten Sie noch?**



**Objektnummer: 256863**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angeligasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	37,63 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	37,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	211.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.607,23 €
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:

**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**Find My Home.at QUALITÄT'S MAKLER**

**Qualitätssiegel**

**Top Fotos**

**3D Grundriss**

**35 Plattformen**

**Social Media**

**Home Staging**

**Wohnungsvideos**

**Infrastrukturbericht**

FOLGEN SIE UNS AUF    **WWW.SCHANTL-ITH.AT**

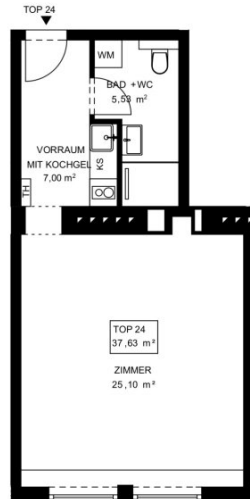




## TOP 24

Vorr/Kochgel.	7,00 m <sup>2</sup>
Bad+WC	5,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	25,10 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE ca. 37,63 m<sup>2</sup>



3. 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

**Bei diesem großartigen Projekt wurden aktuell die Altbauwohnungen saniert sowie teilweise Balkone angebaut und das Dachgeschoss bis Ende des Jahres ausgebaut! Im Zuge dessen wird das gesamte, schöne Altbauhaus umfangreich saniert und erstrahlt in Kürze in neuem/altem Glanz!**

**Rundum saniertes Altbauhaus + Viel Platz auf wenigen Quadratmetern + Ideale Infrastruktur + Perfekte Anbindung!**

Ihre neue Wohnung teilt sich in einen Vorraum mit Platz für die Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC und ein großes Wohn-Schlafzimmer.

Highlights: Fußbodenheizung, Eichen-Parkett, 3-fach isolierte Fenster, Komplettsanierung des Gebäudes inkl. Dachausbau und Lifteinbau

Wohnfläche: ca. 37,63 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 211.000.-

Geplante Fertigstellung: Sommer 2024 laut Auskunft des Bauträgers

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)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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