

**Anlagehit! - Zentrale und gepflegte Neubauwohnung in  
Ruhelage nahe Wienerberg. Vermietet bis Dezember 2027**



Außenansicht

**Objektnummer: 7996/183**

**Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1973                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,67 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                    |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 4,24                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 161,27 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 108,13 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 39,31 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Steinwender**

Warestone Immobilien GmbH  
Bahnstraße 59  
2345 Brunn am Gebirge

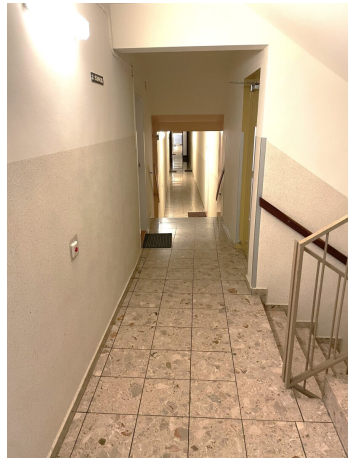
















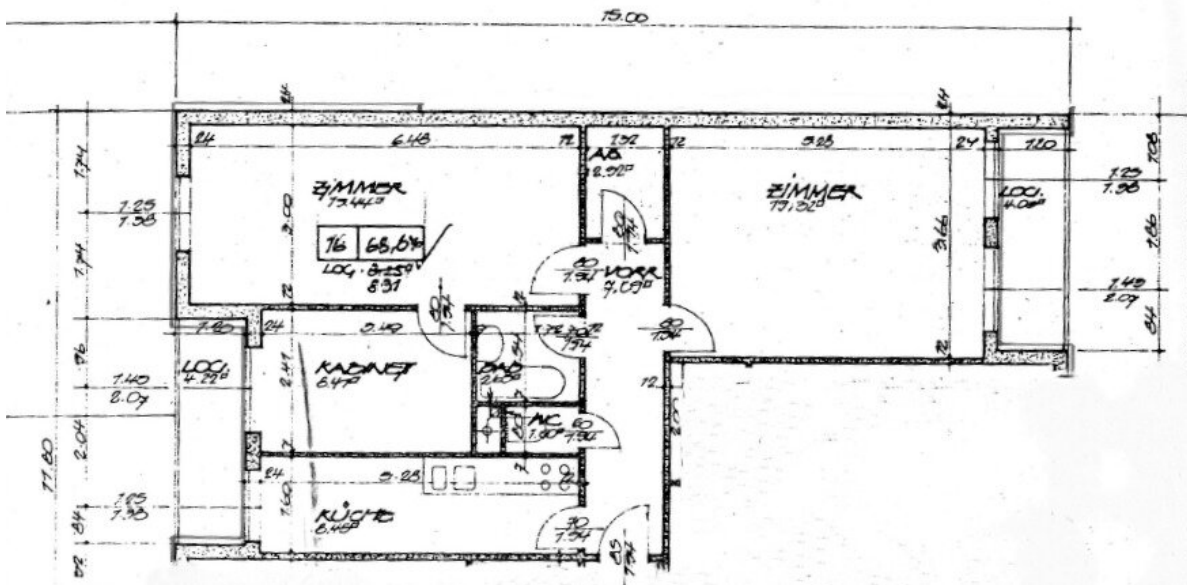


86  
Angelgasse



EINFAHRT  
Halten u. Parken  
verboten





# Objektbeschreibung

## Lage & Infrastruktur

Diese tolle Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Geschäfte und Restaurants, sowie mehrere öffentliche Verkehrsmittel. Die Inzersdorfer Straße ist eine gut ausgebaute Straße, mit einer Mischung aus Wohn- & Geschäftsgebäuden.

Das Naherholungsgebiet ist fußläufig in etwa 18 Minuten erreichbar.

In der Nähe dieses Objektes stehen mehrere Bushaltestellen verschiedenster Linien, sowie die U-Bahnstation "Altes Landgut" der Linie U1.

Die Wiener Innenstadt ist von dieser U-Bahnstation in nur 9 Minuten Fahrt erreichbar.

## Raumaufteilung & Ausstattung

Die gepflegte Wohnung befindet sich im zweiten Liftstock eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Gegend in Wien-Favoriten. Mit einer Wohnfläche von rund 69 m<sup>2</sup>, verfügt sie über insgesamt drei Zimmer und zwei Loggien. Das Objekt ist über den Personenlift oder das Treppenhaus zugänglich.

Im Eingangsbereich befindet sich eine praktische Garderobe.

Das hofseitig ausgerichtete, geräumige Wohnzimmer ist durch die Fensterfronten lichtdurchflutet und bietet ein gemütliches Wohlfühl. Der klassische Wohnbereich bietet Platz für Sofa, Sitzecke und Esstisch.

Die separate, gepflegte Küche ist vollständig ausgestattet mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler. Auch die Waschmaschine und der Trockner finden hier ihren Platz. Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken und einer Dusche ausgestattet.

Die beiden gemütlichen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Kleiderschränke und verfügen jeweils über eine tolle Loggia, welche direkt aus dem jeweiligen Schlafzimmer begehbar sind. Für noch mehr Stauraum steht Ihnen zusätzlich ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich diese gemütliche Wohnung als gepflegt und in gutem Zustand. Zentral gelegen, ist sie ideal für Singles, Pärchen oder Kleinfamilien.

## Information



Die oben angeführten Angaben wurden vom Eigentümer übermittelt und sind unsererseits ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende, generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest die entsprechende Gesamtenergieeffizienz des vorherigen Energieausweises. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://warestone-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap