

## Anlageobjekt/Starterwohnung



**Objektnummer: 4356/262**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angeligasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,58
Kaufpreis:	169.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Ulrike Kovats**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7 / 5  
1010 Wien

H +43676 510 33 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese charmante Wohnung in der 3. Etage eines gepflegten Hauses im 10. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept, das zum Wohlfühlen einlädt.

Mit einer Fläche von 47,84 m<sup>2</sup> und drei gut geschnittenen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zu Ihrem eigenen Südwestbalkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale. Der Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre, die praktische Einbauküche. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und bietet Ihnen gleichzeitig die Flexibilität, den Energieverbrauch individuell zu steuern.

Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung, sodass Sie auch mit Einkäufen oder schweren Taschen keine Schwierigkeiten haben werden. Das Badezimmer mit Toilette ist funktional gestaltet. Ein großzügiges Kellerabteil ist dem Objekt zugeordnet, eine hausinterne Waschküche kann ebenfalls mitbenutzt werden.

Die Lage könnte besser nicht sein! Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, alle Bereiche Wiens schnell und unkompliziert zu erreichen. Zudem finden Sie in der unmittelbaren Umgebung alles, was das Herz begehrt: Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergärten oder Universitäten – hier ist für jede Lebensphase und jeden Bedarf gesorgt. Auch für den täglichen Einkauf sind Supermärkte und Bäckereien nur einen Katzensprung entfernt.

Der Kaufpreis von nur 169.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv. Ob als eigene Wohnsitz oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertbeständige Investition in die Zukunft.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst, wie viel Potenzial in dieser Wohnung steckt und lassen Sie sich von der einzigartigen Lebensqualität in Wien begeistern! Ihr Traum von den eigenen vier Wänden könnte schon bald Realität werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap