

## 2-Zimmerwohnung mit viel Potenzial zu verkaufen



IMG\_1999

**Objektnummer: 141/84857**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	47,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,74 €
<b>USt.:</b>	16,27 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	60,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Veronika Vollmann**

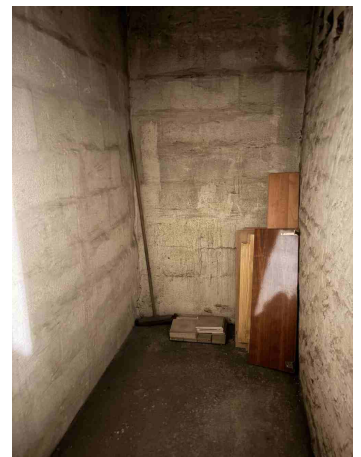
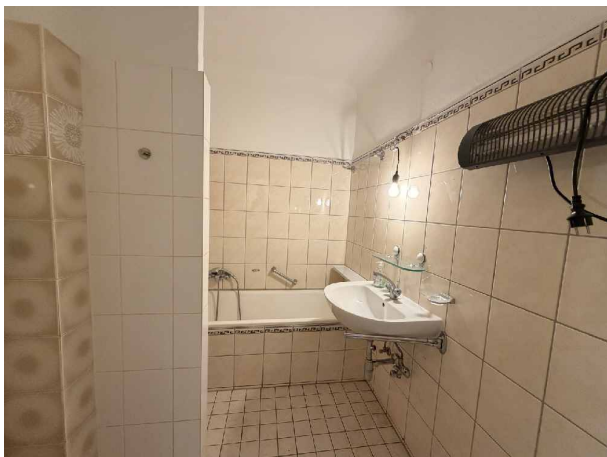
Rustler Immobilientreuhand

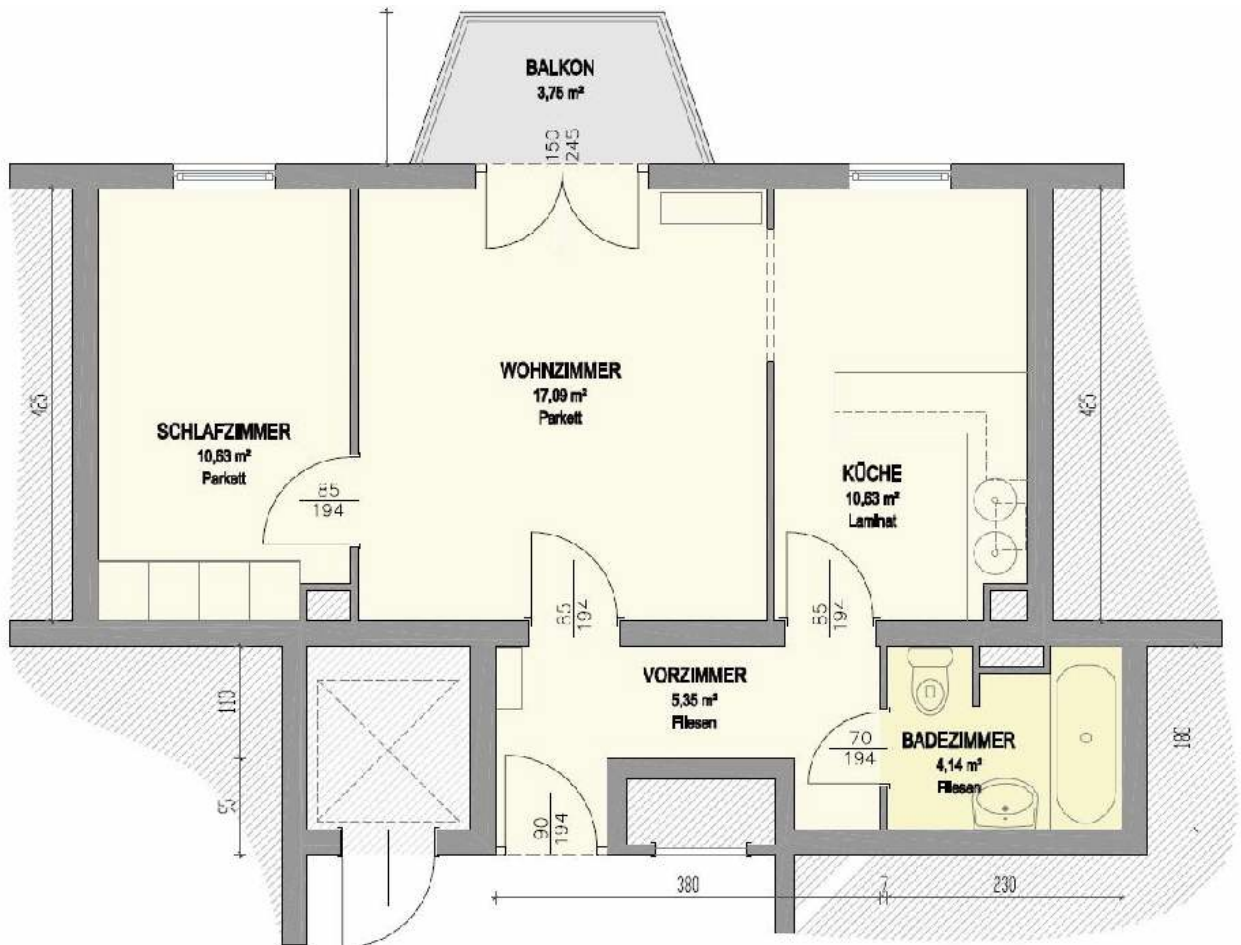
T +43 676 834 34 667

H +43 676 834 34 667









## Objektbeschreibung

### **2-Zimmerwohnung mit viel Potenzial zu verkaufen**

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 47 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in der beliebten Angeligasse im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Das Baujahr des Hauses ist 1963/1964 somit kommt der freie Mietzins zur Anwendung.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine kompakte, funktionale Raumaufteilung sowie einen kleinen Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft. Die Wohnung wird derzeit mittels Gaskonvektor im Wohnzimmer beheizt.

Der aktuelle Zustand der Wohnung ist mittelmäßig. Für Käuferinnen und Käufer, die Wert auf moderne Ausstattung legen, ist mit Sanierungsbedarf zu rechnen. Gleichzeitig eröffnet dies die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und den Wohnwert deutlich zu steigern.

**Die Wohnung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Vermietbarkeit aus. Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen kann hier der freie Mietzins angewendet werden, was attraktive Renditemöglichkeiten eröffnet**

Die Angeligasse zählt zu den gut angebundenen Wohnlagen Favoritens. In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, U-Bahn in erreichbarer Nähe)
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung
- Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten
- Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung in die Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.