

## **Kompakt, charmant, genau richtig. 2-Zimmerwohnung mit Wohlfühlfaktor**



**Objektnummer: 2108316**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Angeligasse                       |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1967                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Möbliert:                     | Teil                              |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 49,17 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 49,17 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 49,17 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 105,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,85                            |
| Kaufpreis:                    | 175.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 122,69 €                          |
| USt.:                         | 15,34 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

6.300,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

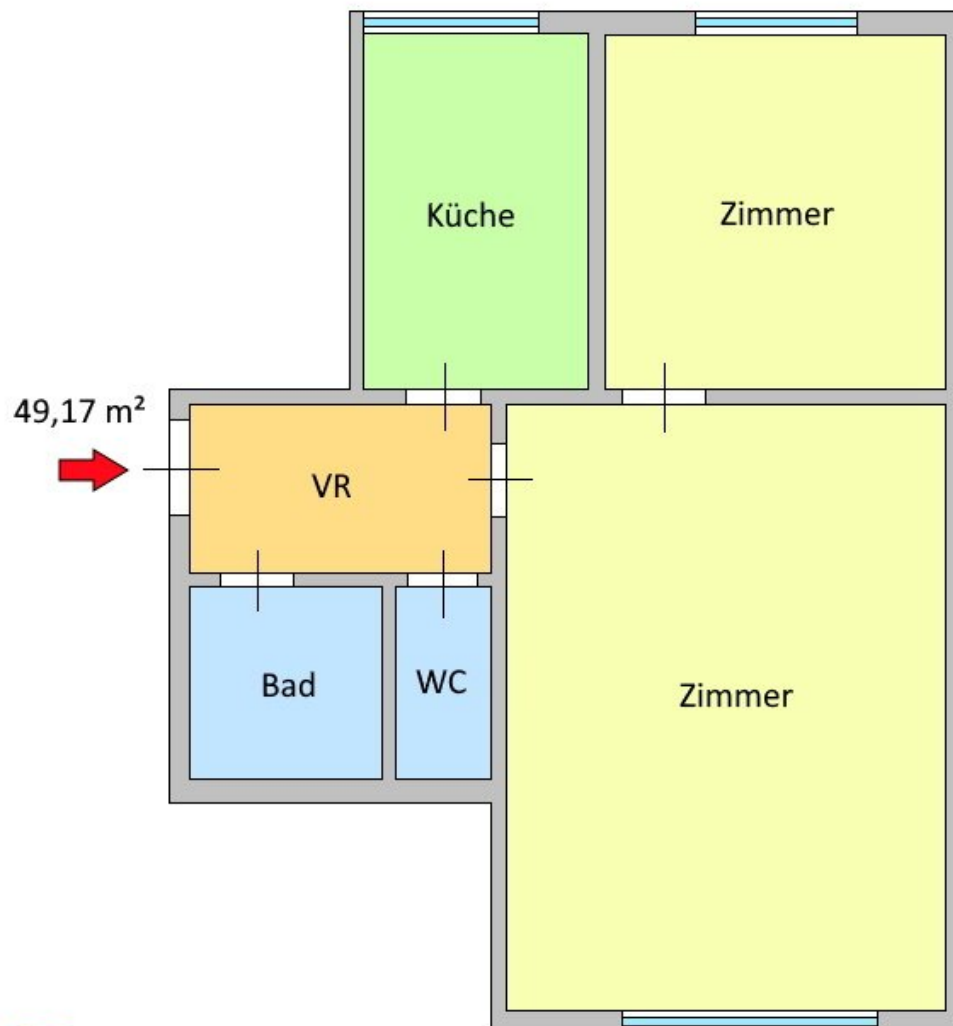


termin zur









## Festnetz

| ISPs | Netz                                      | Download      | Upload     |
|------|-------------------------------------------|---------------|------------|
| ☰    | <b>DOCSIS 3.1:</b> T-Mobile Austria Gm... | ≥ 1000 Mbit/s | 200 Mbit/s |
| ☰    | <b>xDSL:</b> A1 Telekom Austria AG        | 37 Mbit/s     | 4 Mbit/s   |

Datenstand: Q3/2025  
100mN28046E47937



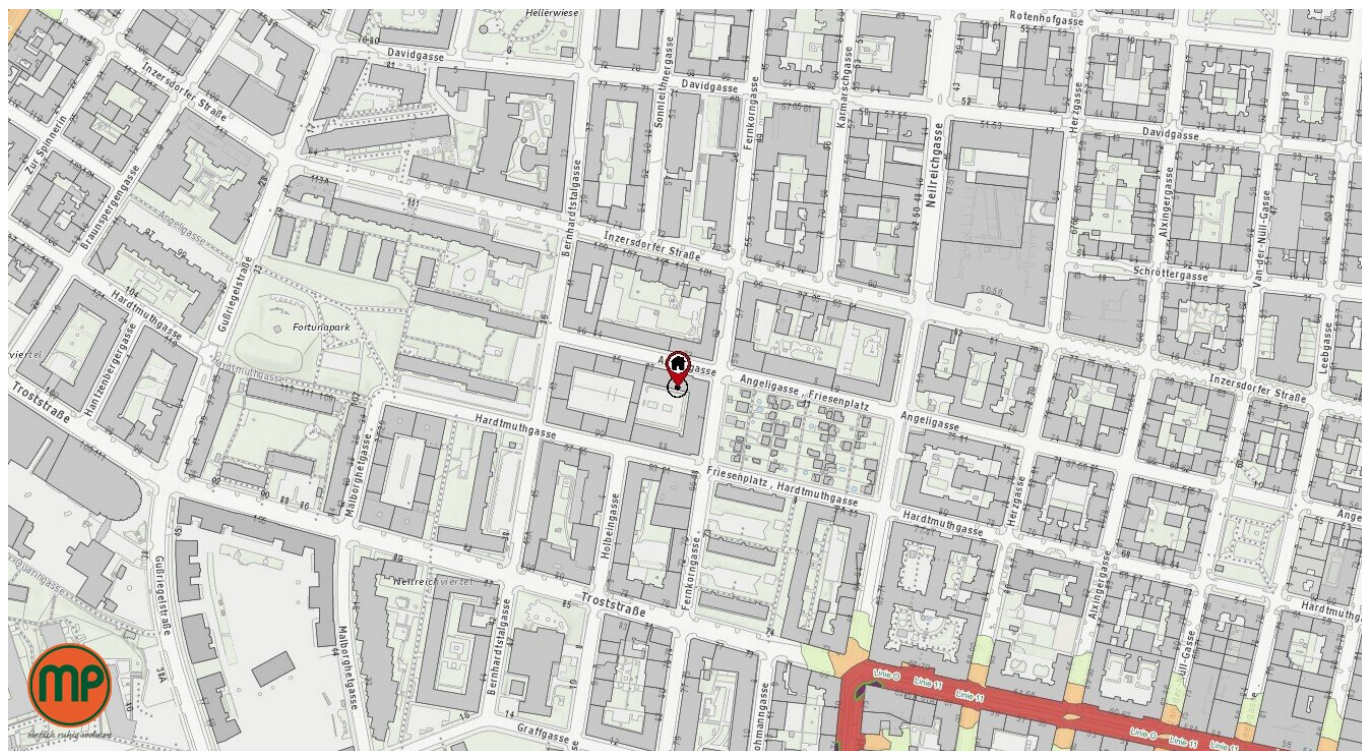
### Downloadrate

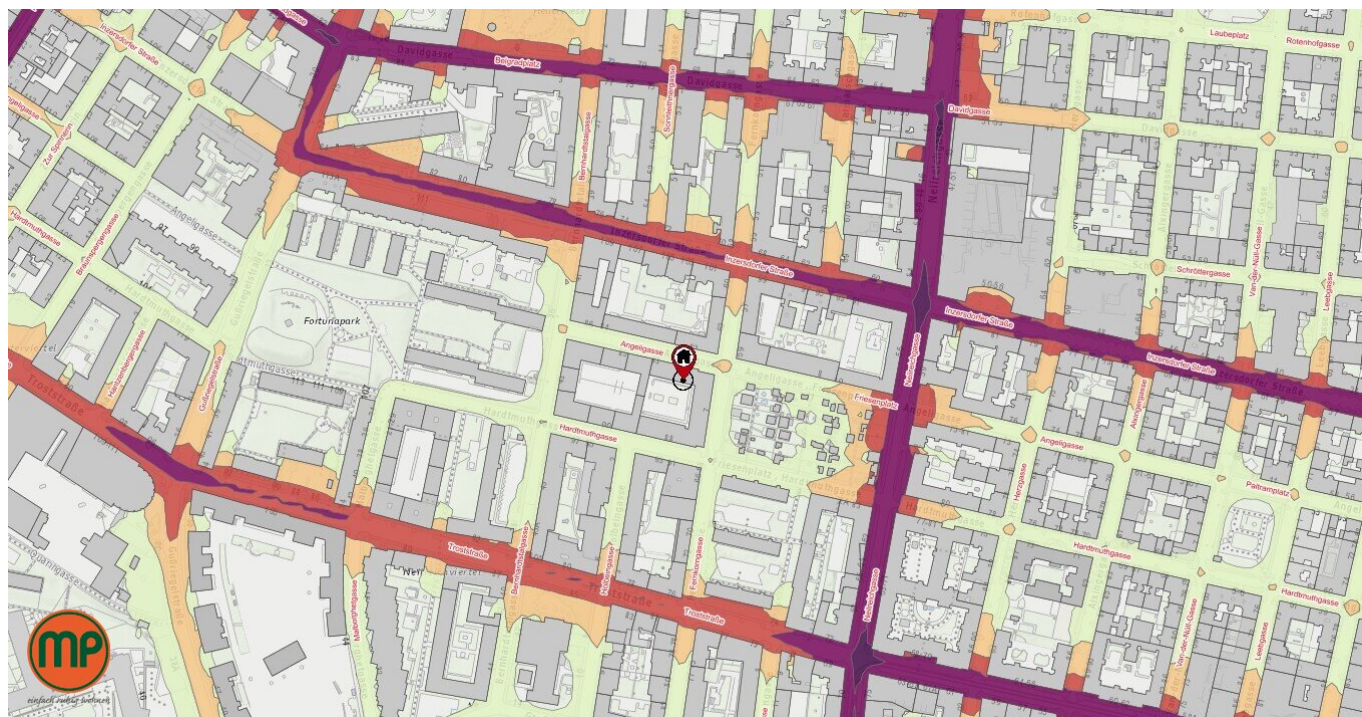
- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- < 30 Mbit/s

Datenstand: Q3/2025



Mitglied des  
immobilienring.at



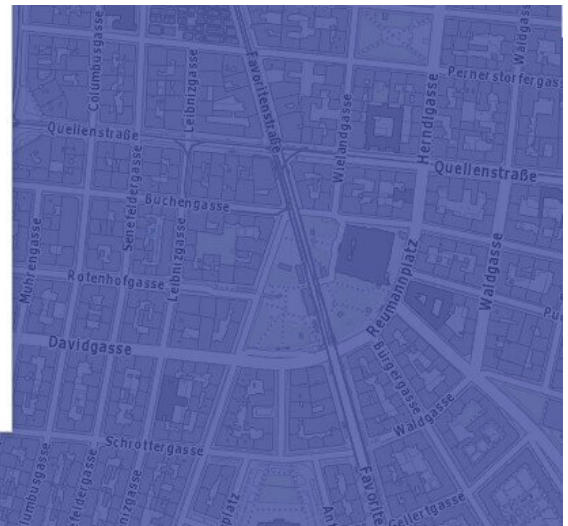


## Mobilfunknetz

| ISPs                                                                              | Netz                                   | Download      | Upload     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|------------|
|  | <b>4G:</b> Hutchison Drei Austria GmbH | ≥ 1000 Mbit/s | 115 Mbit/s |
|  | <b>5G:</b> Hutchison Drei Austria GmbH | ≥ 1000 Mbit/s | 115 Mbit/s |
|  | <b>4G:</b> T-Mobile Austria GmbH       | 528 Mbit/s    | 80 Mbit/s  |
|  | <b>4G:</b> A1 Telekom Austria AG       | 406 Mbit/s    | 183 Mbit/s |

Testauswertung anzeigen

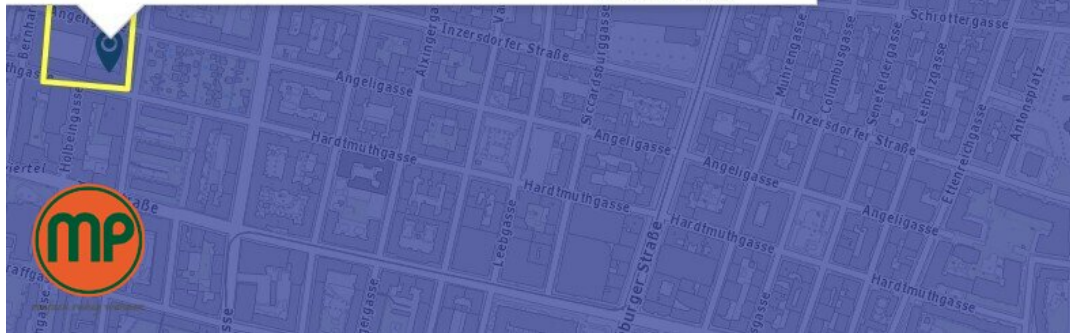
Datenstand: Q2/2025  
100mN28046E47937



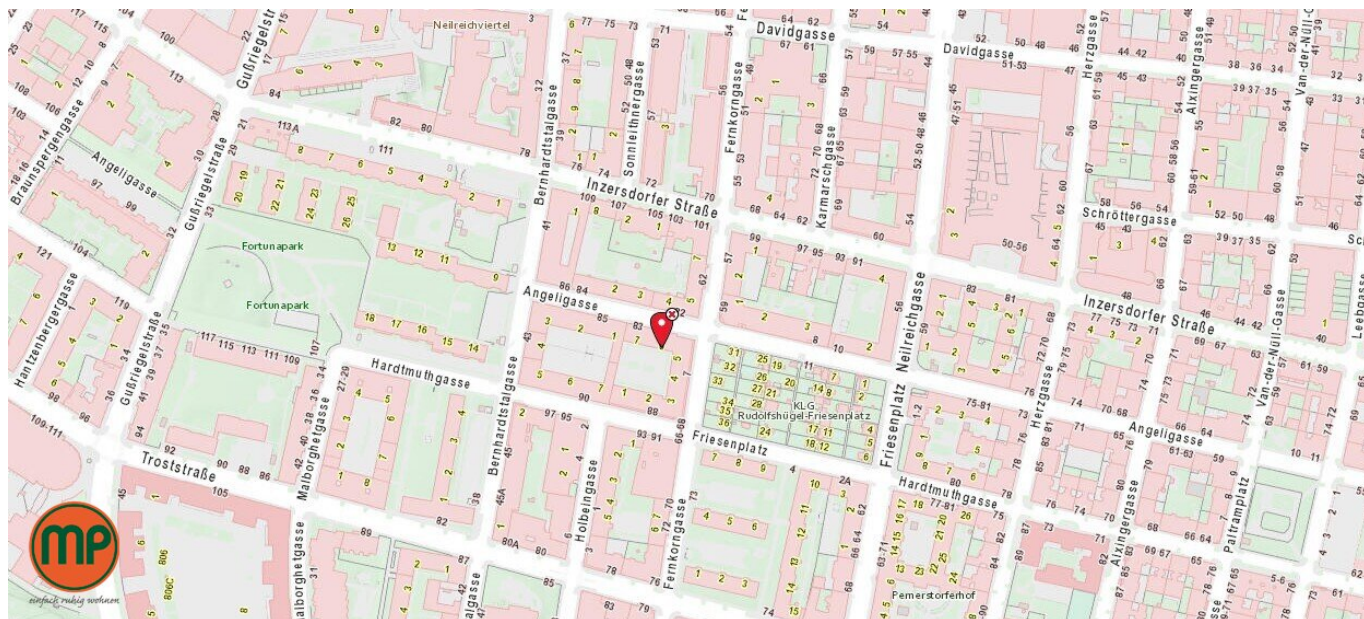
### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- < 30 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### LAGE:

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Station Reumannplatz U-Bahn Station ist in ca. 8 Gehminuten erreichbar, zudem befinden sich mehrere Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe. Dadurch gelangen Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt sowie in andere Bezirke.

### INFRASTRUKTUR:

Die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt: In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie vielfältige Restaurants und Cafés. Auch Schulen, Kindergärten und weitere wichtige Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Lage besonders alltagstauglich und familienfreundlich macht.

Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Wienerbergteich sowie das weitläufige Erholungsgebiet Wienerberg, die zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen einladen. Darüber hinaus profitieren Sie von mehreren Parks in der näheren Umgebung, die zusätzliche Erholungsmöglichkeiten bieten und für ein angenehmes Wohnumfeld sorgen. Auch die Klinik Favoriten ist in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Der 10. Bezirk, Favoriten, besticht durch seine lebendige und dynamische Atmosphäre sowie seine kulturelle Vielfalt. Ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten, Märkten, Gastronomie und lokalen Geschäften macht den Bezirk besonders attraktiv und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

### AUSSTATTUNG:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und überzeugt durch ihren charmanten Charakter sowie eine angenehme Raumaufteilung. Ein Lift ist im Haus vorhanden und führt bis in die 4. Etage, wodurch lediglich das letzte Stockwerk zu Fuß erreichbar ist.

Das Badezimmer und das WC sind getrennt voneinander angeordnet, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. In der Küche befindet sich zudem ein praktischer

Waschmaschinenanschluss, der eine flexible Nutzung ermöglicht.

Besonders hervorzuheben ist das geräumige Wohnzimmer, das viel Platz für individuelle Gestaltung bietet. Direkt angrenzend befindet sich ein gemütliches Schlafzimmer, das eine angenehme Rückzugsmöglichkeit schafft und den Wohnbereich ideal ergänzt.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**



Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.