

**Nahe Friesenplatz/Angeligasse - sehr guter Grundriss - 3  
Zimmer - Parkplatz - sanierungsbedürftig**



Hausansicht

**Objektnummer: 960/70793**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,99 €
<b>USt.:</b>	18,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.740,00 € inkl. 20% USt.

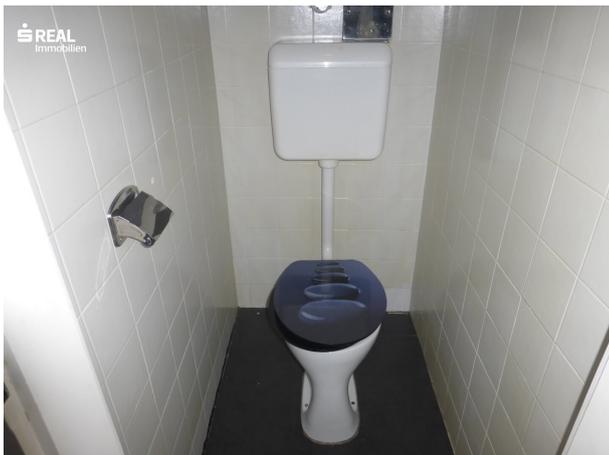
## Ihr Ansprechpartner



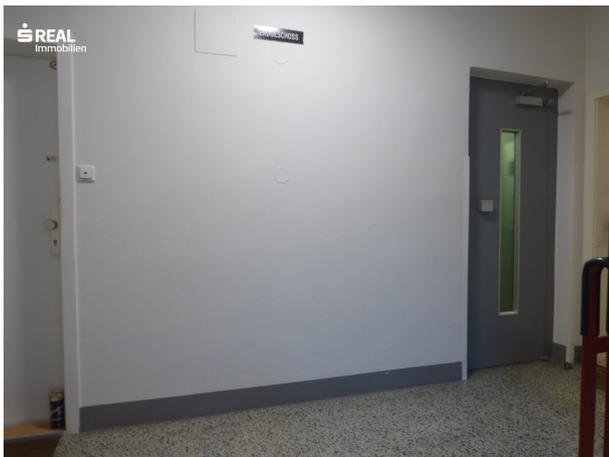
**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien









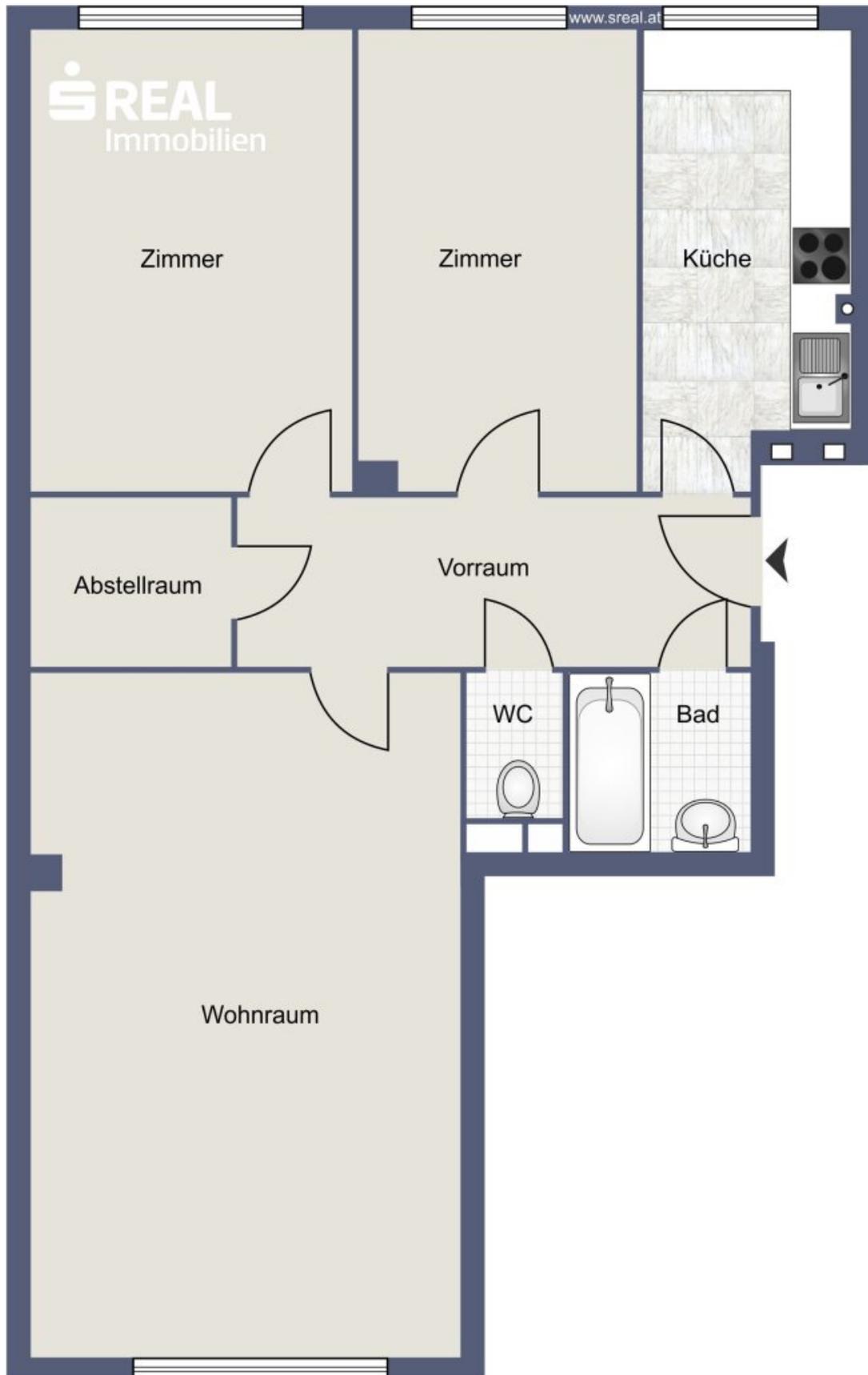
# Sie haben Interesse an einer Finanzierung oder Veranlagung?

Unser Vorteil für Sie: einmalige Gutschrift  
über 300 Euro.

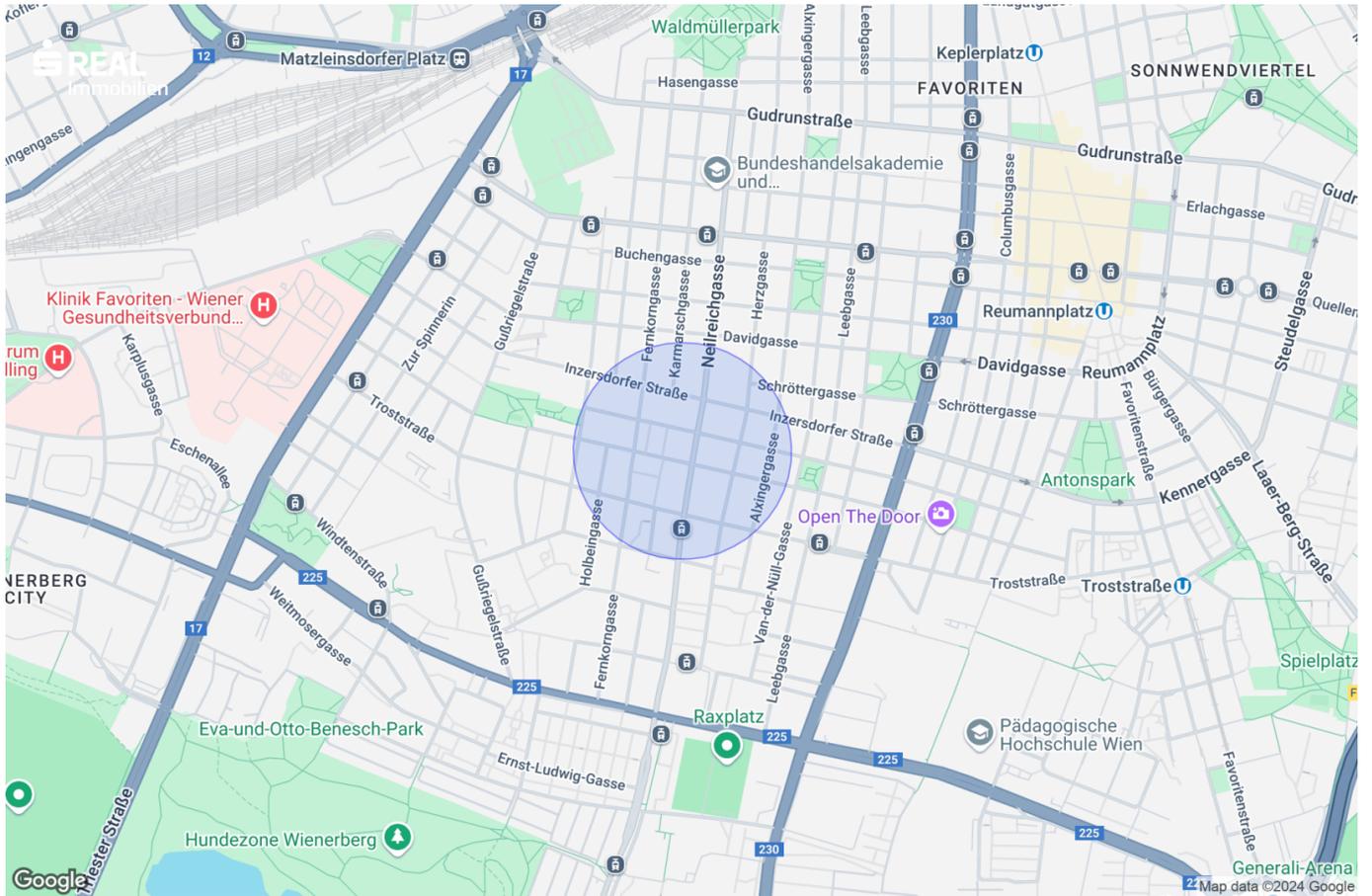
Alles aus einer Hand! Profitieren Sie von den Vorteilen, die wir Ihnen als Unternehmen der Erste Bank und Sparkassen bieten, und vereinbaren Sie ein Beratungsgespräch. Bei Abschluss einer Veranlagung oder Finanzierung überweist Ihnen s REAL die Gutschrift über 300 Euro.



Skizze Wohnung



Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Sie suchen ein großzügiges Zuhause für Ihre Familie? Oder möchten eine Wohnung mit der Möglichkeit eines Homeoffice oder eines Raumes für Ihr Hobby?

Diese sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung verfügt über einen sehr guten Grundriss mit genügend Platz.

Sie befindet sich im Hochparterre einer sehr gepflegten Wohnanlage in der Angeligasse beim Friesenplatz.

Die Wohnung bietet

- ein ca. 26 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer
- ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- ein ca. 11 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- eine Küche
- ein Badezimmer mit Badewanne
- ein WC
- einen praktischen Abstellraum
- ein sehr gut nutzbares Kellerabteil

Im großen Innenhof befindet sich der Parkplatz. Er muss um zusätzlich € 15.000,-- mit der Wohnung erworben werden.

Die Heizung erfolgt über eine Hauszentralheizung.  
Moderne Kunststofffenster sind eingebaut.

Die Infrastruktur ist sehr gut. Ein Supermarkt und andere Nahversorger befinden sich um die Ecke.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die Buslinien 7a und 65 A verbinden zur U1, die Straßenbahnlinien O und 11 führen direkt zur Innenstadt oder zum Wienerberg.

Der nah gelegene Wienerberg ist ein großzügiges Erholungsgebiet, das zum Spazieren und im Sommer zum Schwimmen einlädt.

Sie benötigen einen Kredit, um diese Wohnung zu erwerben? Als Immobiliendienstleister der ERSTE Bank helfen wir Ihnen gerne weiter.

### 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 <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap