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 m²
Nutzfläche:	49,17 m²
Gesamtfläche:	49,17 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	150.000,00 €
Betriebskosten:	122,69 €
USt.:	15,34 €

Provisionsangabe:

5.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



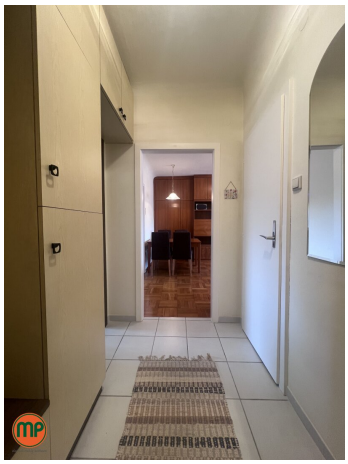
Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobil
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 Ihne ermin zur Verfügung.

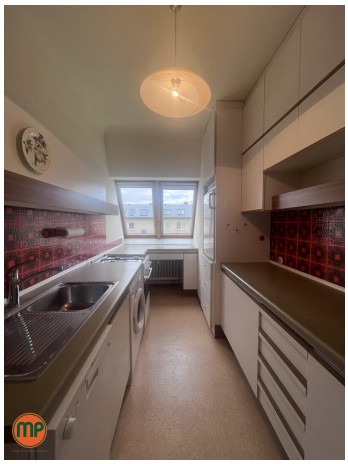






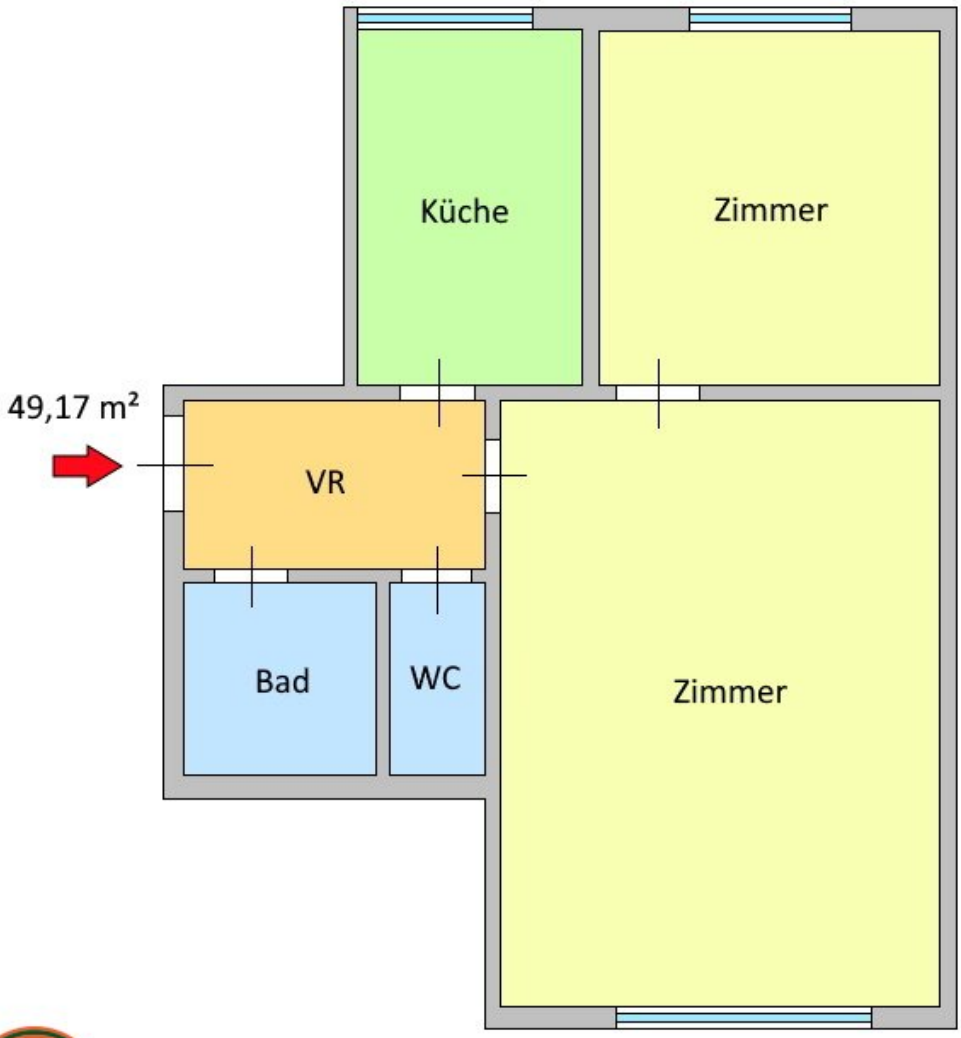




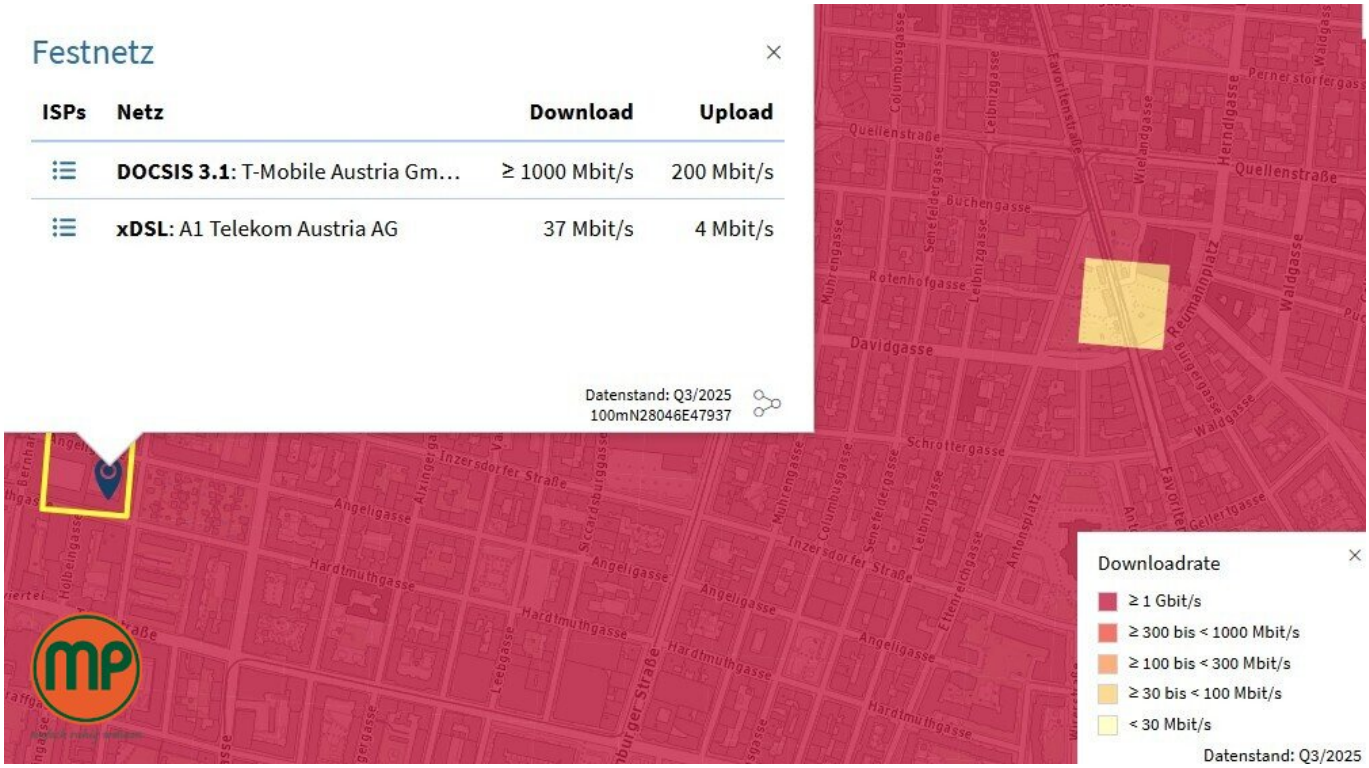


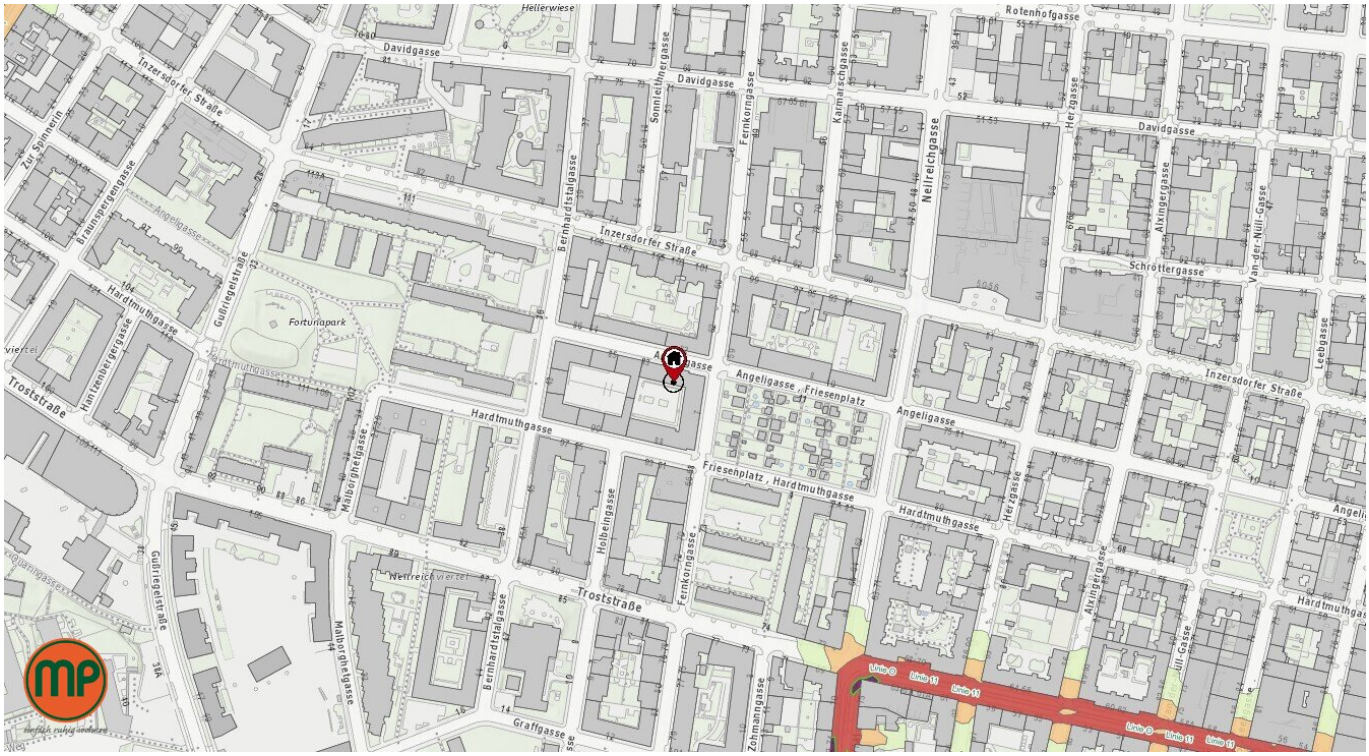


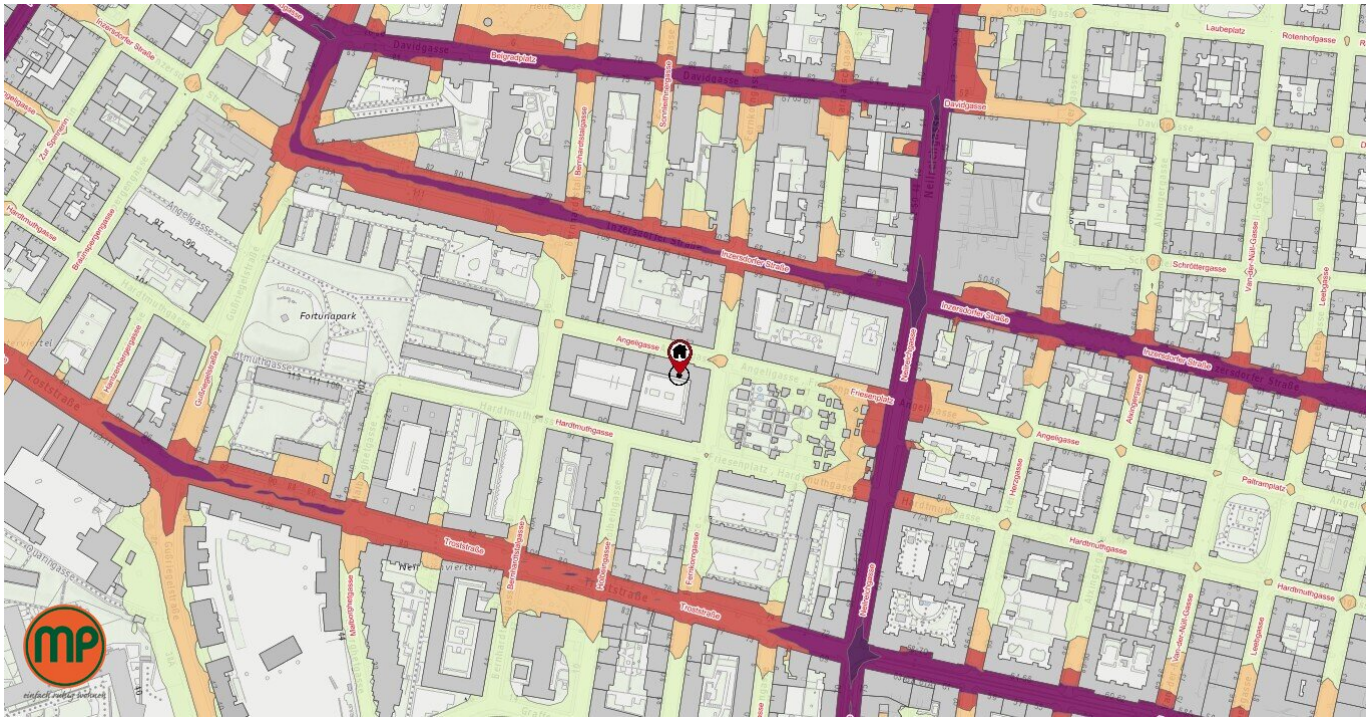




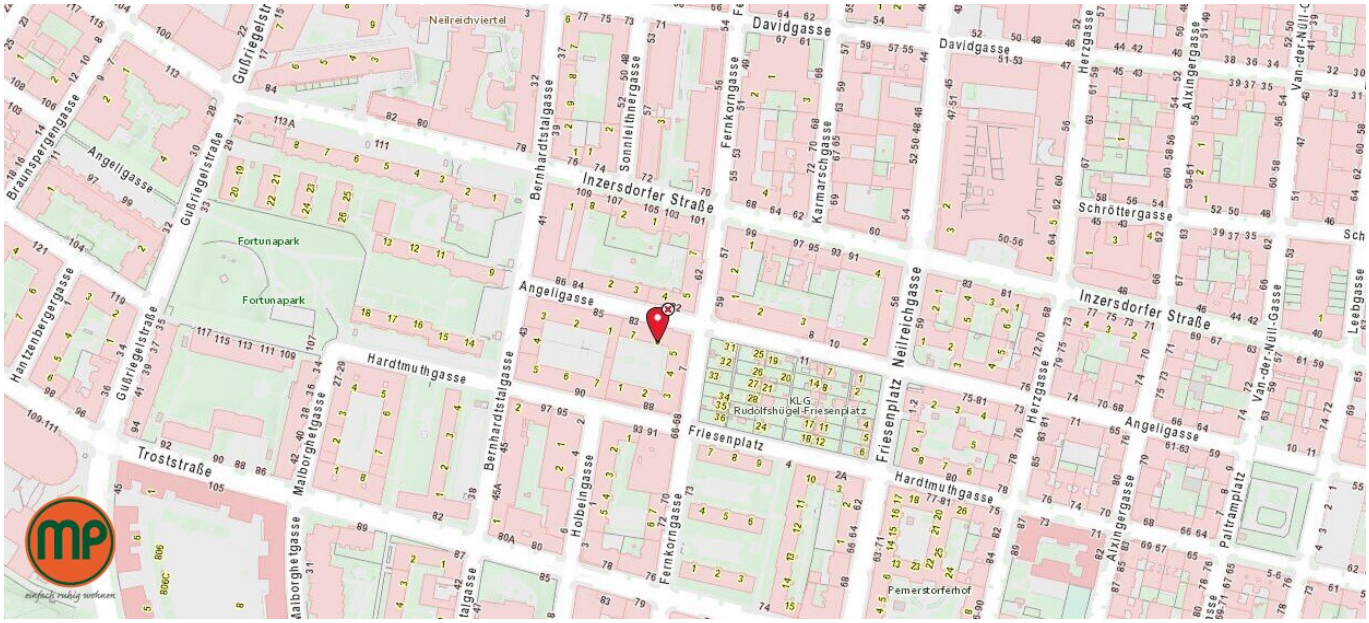
einfach ruhig wohnen


Festnetz
ISPs
Netz
Download
Upload
DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm…
≥ 1000 Mbit/s
200 Mbit/s
xDSL: 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
Quellenstraße
Davidgasse
Schrottergasse
Angeligasse
Hardtmuthgasse
Inzersdorfer Straße
Leibnizgasse
Columbusgasse
Mühlengasse
Rötenhofgasse
Buchengasse
Wielandgasse
Herndlgasse
Reumannplatz
Waldgasse
Favoritenstraße
Gellertgasse
Antonsplatz
Eltenreichgasse
Leebgasse


Hellerwiese
Davidgasse
Inzersdorfer Straße
Zur Sonnenuhr
Braunsbergengasse
Angelgasse
Gudrunstraße
Hardtmuthgasse
Fortunapark
Wienerbergergasse
Troststraße
Malborghetgasse
Hohenfeldgasse
Fernkorngasse
Sonnleithergasse
Bernhardstalgasse
Kaimarschgasse
Neilreichgasse
Rotenhofgasse
Herzgasse
Alxingergasse
Schrottergasse
Van-der-Nüll-Gasse
Ledergasse
Angeligasse
Friesenplatz
Friesenplatz, Hardtmuthgasse
Neilreichviertel
Graffgasse
Zohmanngasse
Linie 18


Fortunapark
Davidgasse
Innerstädter Straße
Angelgasse
Hardtmuthgasse
Trostgasse
Laubeplatz
Rotenhofgasse
Schreibergasse
Paltramplatz
Leopoldsse
Herzogsse
Akongasse
Fortunagasse
Gabelsbergergasse
Grashofgasse
Mahlerstraße
Rabensteig
Fleischmarkt


Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
≥ 1000 Mbit/s
115 Mbit/s
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
≥ 1000 Mbit/s
115 Mbit/s
4G: T-Mobile Austria GmbH
528 Mbit/s
80 Mbit/s
4G: A1 Telekom Austria AG
406 Mbit/s
183 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q2/2025
100mN28046E47937
Quellenstraße
Davidgasse
Schrottergasse
Inzersdorfer Straße
Angeligasse
Hardtmuthgasse
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


Neilreichviertel
Davidgasse
Inzersdorfer Straße
Fortunapark
Angeligasse
Hardtmuthgasse
Friesenplatz
Rudolfshügel-Friesenplatz
Troststraße
Schröttergasse
Herzgasse
Aixingergasse
Paltramplatz
Pemerstorferhof
Leebgasse
Van-der-Null-Gasse
Neilreichgasse
Bernhardstalgasse
Fernkorngasse
Holbeingasse
Malborghetgasse
Gußriegelstraße
Hantzenbergergasse
Braunspergengasse
Sonnleithnergasse
Karmarschgasse

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.