

**Freier Mietzins: Ideal als renditestarke Anlegerwohnung
oder Ihr neues Zuhause!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 8086/570

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angeligasse 86
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1978
Nutzfläche:	62,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,96
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	226,05 €
Sonstige Kosten:	69,44 €
Provisionsangabe:	

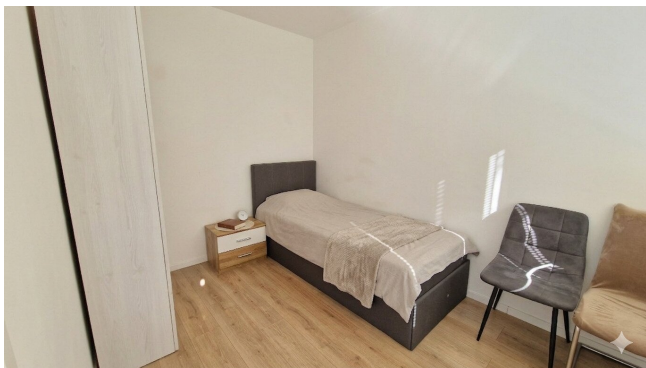
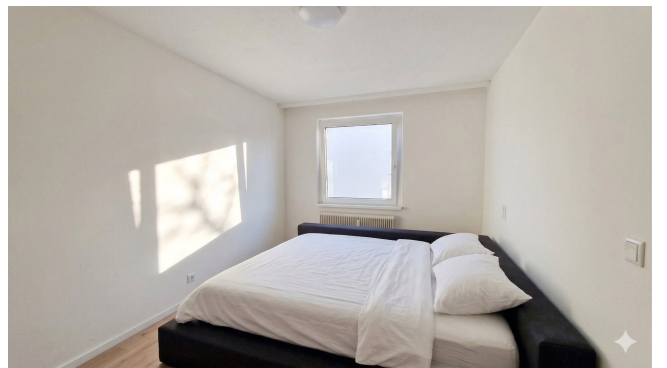
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



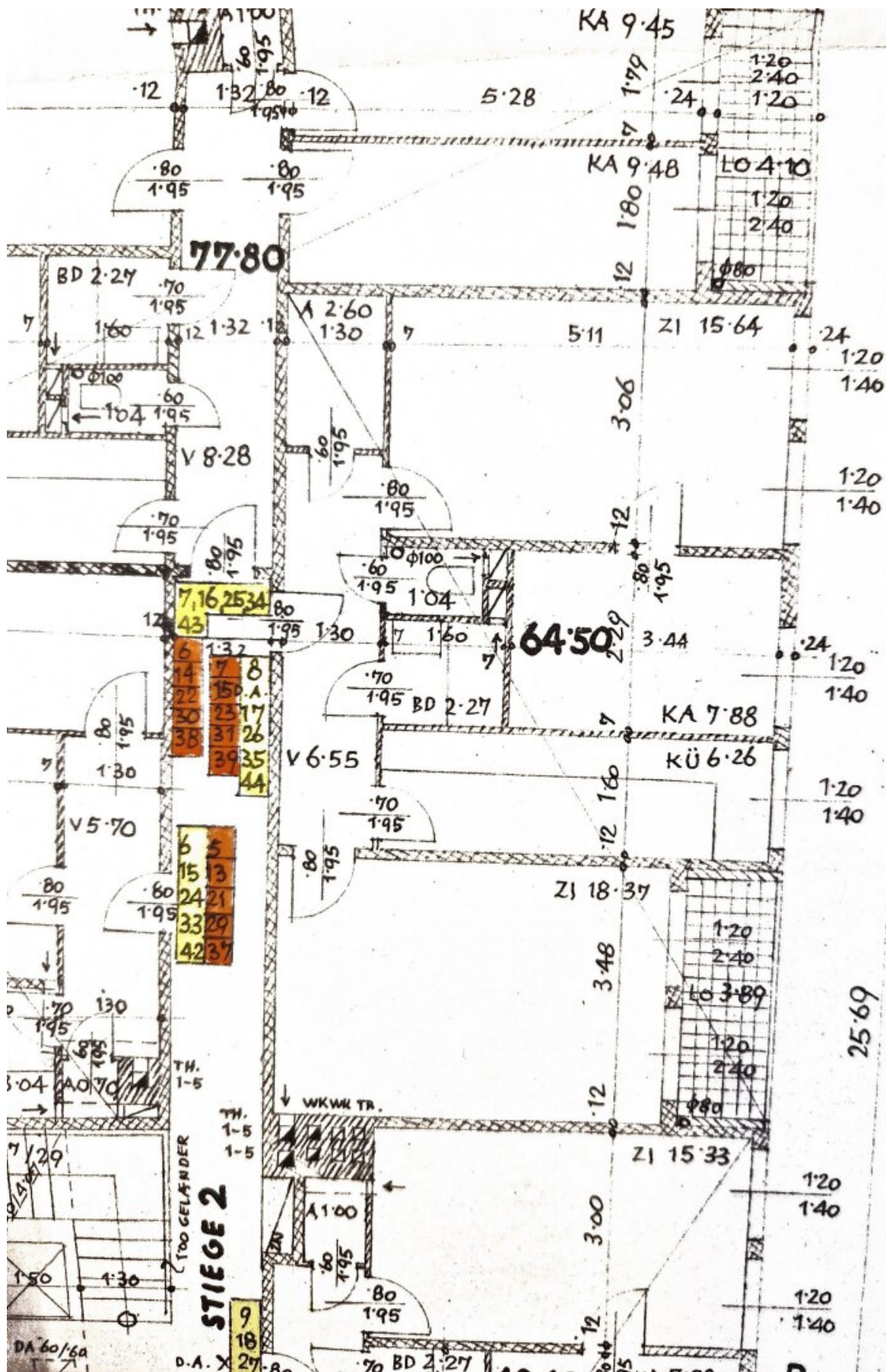
Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Millergasse 13/1
1060 Wien









Objektbeschreibung

Top-Investment in der Angeligasse: Flexibilität & Maximale Ertragsschancen!

Sie suchen ein unkompliziertes Investment in Wien? Dank des **freien Mietzinses** schöpfen Sie in der Angeligasse das **volle Marktpotenzial bei zukünftigen Vermietungen** optimal aus – ganz ohne Richtwert-Beschränkungen!

Die Highlights auf einen Blick:

- **Rechtlicher Hauptgewinn:** Freier Mietzins sichert Ihnen maximale Flexibilität und erstklassige Ertragssaussichten bei Neuvermietungen.
- **Perfektes Layout:** Ca. 64 m² Nutzfläche mit 3 separat begehbaren Zimmern und Loggia im 5. Liftstock – ideal für Familien oder WGs.
- **Sorgenfreie Substanz:** Eine gefüllte Reparaturrücklage von ca. 373.000,00 € garantiert ein absolut kalkulierbares Investment.
- **Urbane Top-Lage:** Erstklassige Infrastruktur und Anbindung (Nähe U-Bahn & Hauptbahnhof) sichern dauerhaft hohe Nachfrage.

Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin:

? **+43 664 9302 1686** – **Josef Heiss**, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? > Egal ob Verkaufsgedanke oder Orientierung: Nutzen Sie unsere kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse für eine professionelle Ersteinschätzung.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Haftungsausschluss zum freien Mietzins: Jegliche Haftung wird ausgeschlossen. Diese Einstufung ist explizit aus den Unterlagen „Info Förderung BMWET“ und „Info Förderung MA 50“ ersichtlich und vom Käufer eigenständig zu prüfen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <325m

Klinik <475m

Krankenhaus <800m

Kinder & Schulen

Schule <400m

Kindergarten <75m

Universität <1.175m

Höhere Schule <1.725m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <175m

Polizei <325m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <925m

Straßenbahn <375m

Bahnhof <850m

Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap