WOHNTRAUM IN 1100 WIEN! 2026 Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Ruhelage!



Objektnummer: 7939/2300163567

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	162,74 €
USt.:	16,27 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



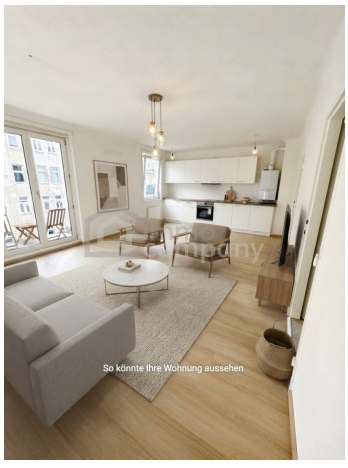
Manuel Lunardi

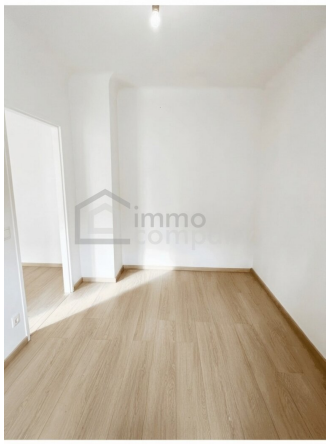
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 1841004

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





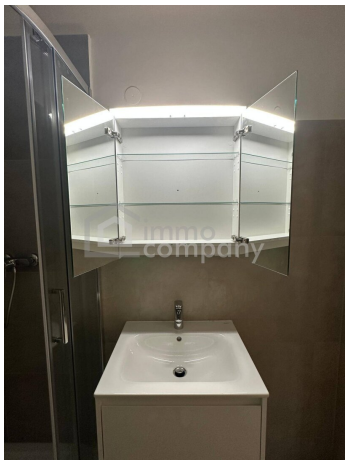


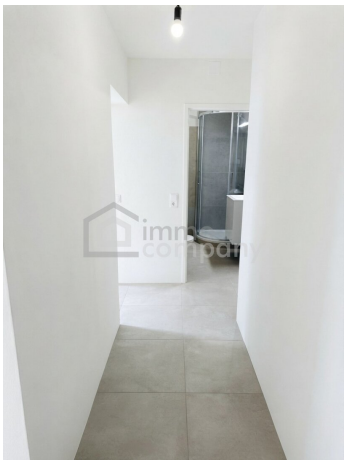

So könnte Ihre Schlafzimmer aussehen











Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

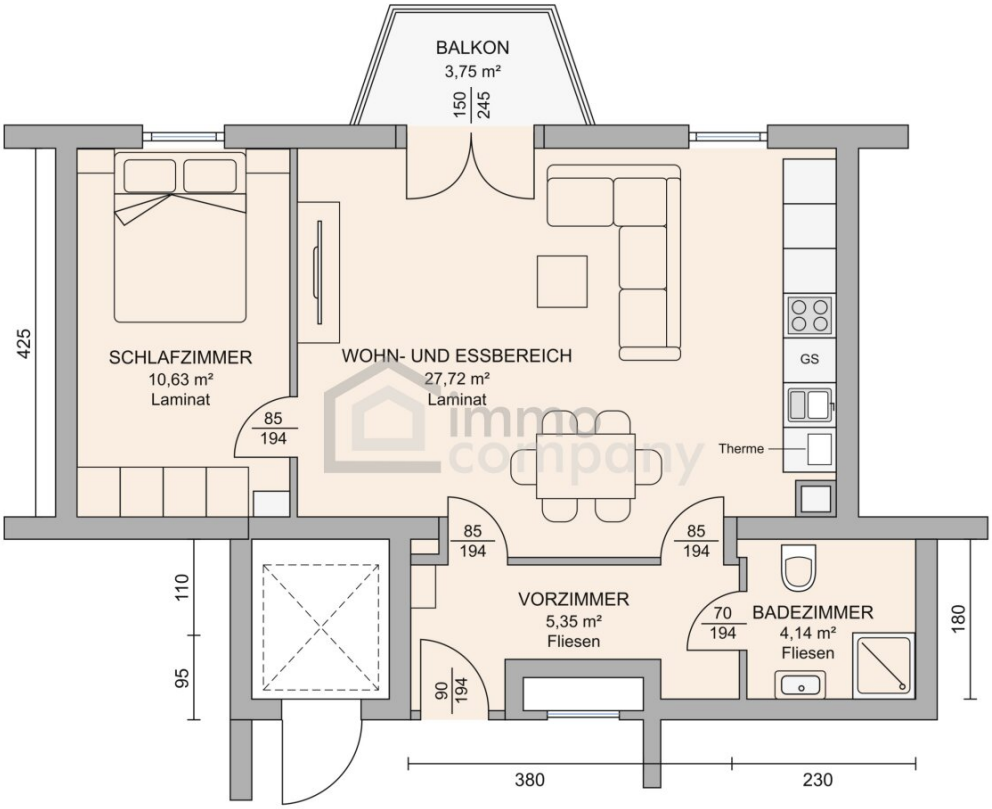
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


BALKON
3,75 m²
150
245
425
SCHLAFZIMMER
10,63 m²
Laminat
WOHN- UND ESSBEREICH
27,72 m²
Laminat
GS
Therme
85
194
85
194
85
194
VORZIMMER
5,35 m²
Fliesen
70
194
BADEZIMMER
4,14 m²
Fliesen
180
110
95
90
194
380
230

Objektbeschreibung

Generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in 1100 Wien – Sofort bezugsfertig!

Diese attraktive, **generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48 m² Wohnfläche** befindet sich in der Angeligasse im 10. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen sonnigen, hofseitigen Balkon. Die Wohnung liegt im 3. Stock eines Wohnhauses aus den Jahren 1963/1964 und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar.

Der helle Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Dank der **südseitigen Ausrichtung sämtlicher Fenster sowie des Balkons zum ruhigen Innenhof** profitieren die Wohnräume von angenehmem Tageslicht. Das separate Schlafzimmer bietet einen gemütlichen Rückzugsort.

Im Zuge der Generalsanierung wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Wohn- und Essbereich sowie im Schlafzimmer wurde neuer Laminatboden verlegt, während das Vorzimmer und das Badezimmer mit Fliesen ausgestattet sind.

Die **neue Einbauküche** verfügt über einen Geschirrspüler, ein Kochfeld, einen Backofen, einen Dunstabzug sowie eine Spüle. Lediglich ein freistehender Kühlschrank ist noch zu ergänzen.

Das vollständig sanierte Badezimmer überzeugt mit einer neuen Artweger-Duschtasse samt Glasduschwand, einer modernen Geberit-Waschtischeinheit sowie einem beleuchteten Spiegelschrank mit integrierter Steckdose. Auch die WC-Einheit wurde erneuert. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Für Heizung und Warmwasser sorgt eine **Vaillant-Kombitherme mit erneuerten Heizungsleitungen**. Die Elektrik einschließlich des Elektroverteilers wurde bereits 2012 vollständig erneuert. Ein weiterer Vorteil ist die bereits vorhandene Vorbereitung für eine Klimaanlage im Wohn- und Essbereich, wodurch keine zusätzlichen Stemm- oder Elektroarbeiten für die vorgesehene Installation erforderlich sind.

Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig** und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine modernisierte Immobilie zur Vermietung suchen.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 48 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern

- Generalsanierte und sofort bezugsfertige Wohnung
- 1. Stock mit Personenaufzug
- Sonniger, hofseitiger Balkon mit Südausrichtung
- Sämtliche Fenster nach Süden zum Innenhof ausgerichtet
- Neue Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Vollständig saniertes Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung
- Neue Laminat- und Fliesenböden
- Vaillant-Kombitherme mit erneuerten Heizungsleitungen
- Elektrik einschließlich Elektroverteiler 2012 erneuert
- Vorbereitung für eine Klimaanlage vorhanden
- Ideal für Eigennutzer und Anleger

Diese generalsanierte Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort, eine praktische Raumaufteilung und eine angenehme Innenhoflage mit hervorragender Alltagstauglichkeit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser attraktiven Immobilie!

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Abweichungen in der Beschreibung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap