

**Charmante Altbauwohnung in Top-Lage – Ihr neues
Zuhause mit 4 Zimmern und separater Küche |
Pilgramgasse U4 wenige Gehminuten entfernt | Nähe
Schokolade-Museum Wien**



Objektnummer: 4010

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien



Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1874
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,77 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	243,92 €
USt.:	24,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien



Objektbeschreibung

Mit dem besonderen Charme eines **gepflegten Altbaus** präsentiert sich diese **lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung**, die auf **ca. 91,05 m² Wohnfläche** viel Platz zum Wohlfühlen bietet. Die Wohnung ist **südwestseitig** ausgerichtet, was für eine optimale Belichtung sorgt und eine angenehme Atmosphäre schafft.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen.

Die Lage könnte kaum besser sein: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die **U4-Station Pilgramgasse**, Supermärkte wie **Hofer** und **Spar** sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Auch die **HTL Spengergasse** und der **Bus 59A Richtung Bahnhof Meidling** sind schnell zu erreichen. Für Freizeit und Kultur sind viele Angebote in der Nähe sowie das **Schokolade-Museum Wien**.

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen. **Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung!**

Key Facts:

- **4 Zimmer**
- **ca. 91,05**
- **Gepflegter Altbau**
- **Ausrichtung südwestseitig**
- **Sanierungen:**
 - **2020: Dach- und Fenstersanierung**
 - **2021: Fassadendämmung**
 - **2024: Haustor erneuert**

- **Eigener Abstellraum im Gang vom 2. Stock**
- **Kellerabteil**
- **Große Küche mit Platz für einen Esstisch**
- **Gastherme vor ca. 2 Jahren erneuert**

Kaufpreis: € 549.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Betriebskosten: ca. € 268,31 (inkl. USt.)

zzgl. bestehendes Sanierungsdarlehen bis 2034: ca. € 404,04

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap