

**Stark reduziert! WOW! 3 Zimmer mit Balkon in Bestlage in  
1050 Wien! HIP und TRENDY die Gegend - Magisch schön  
das Altbauhaus - Ein MUST HAVE die Wohnung! TOP  
Infrastruktur + Beste öffentliche Anbindung!**



**Objektnummer: 281282**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pilgramgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	89,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 84,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,97
Kaufpreis:	599.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.697,23 €
Betriebskosten:	197,51 €
USt.:	19,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**



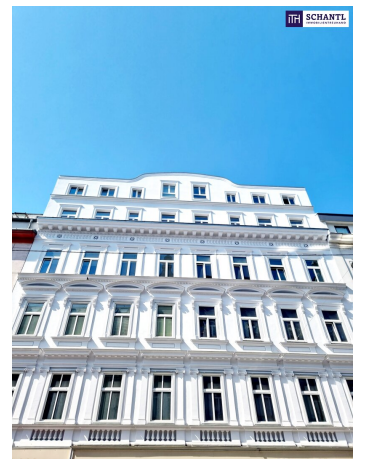




**ifh** SCHANTL  
IMMOBILIENBEHÄNDLER



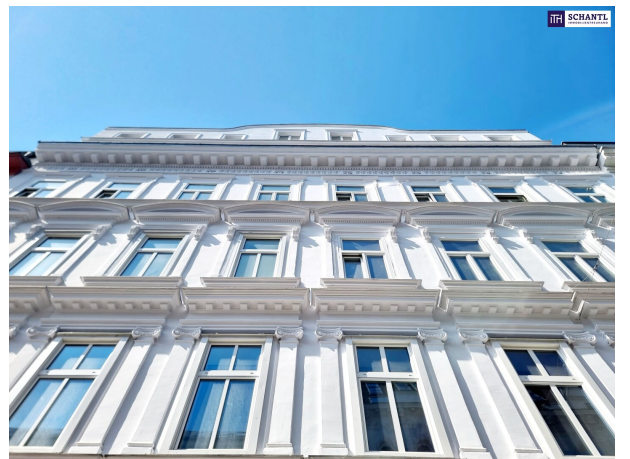
**ifh** SCHANTL

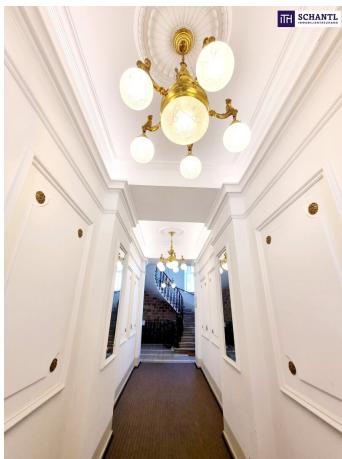


**ifh** SCHANTL

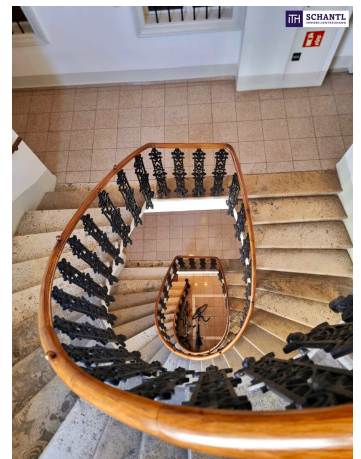
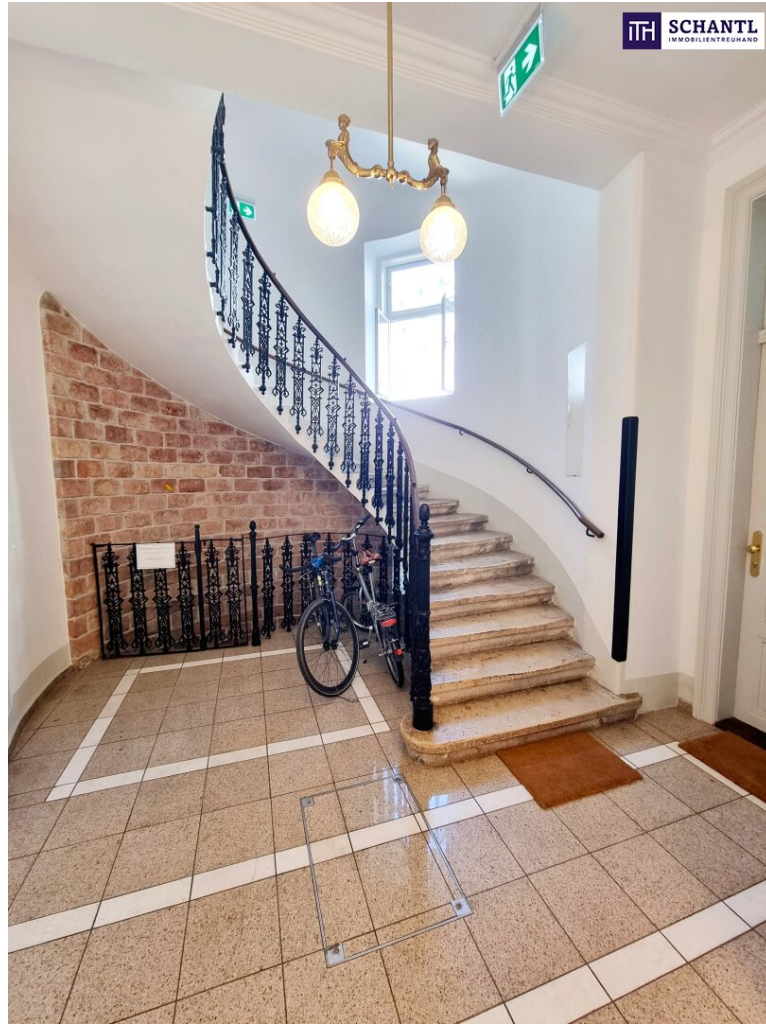




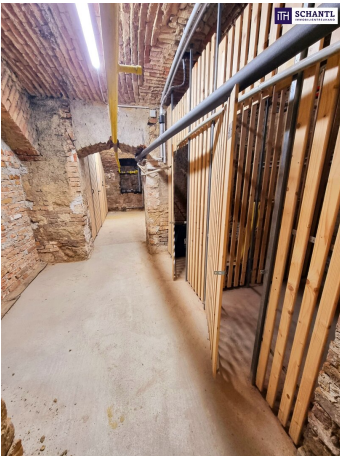


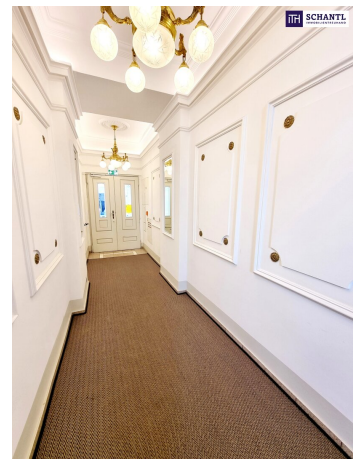




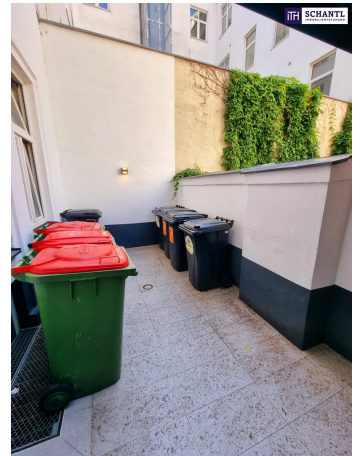


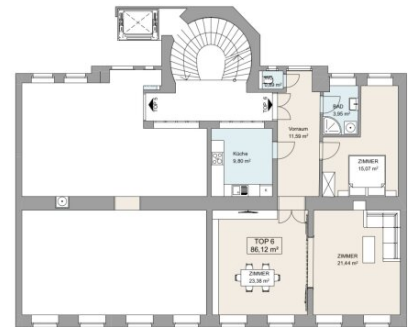
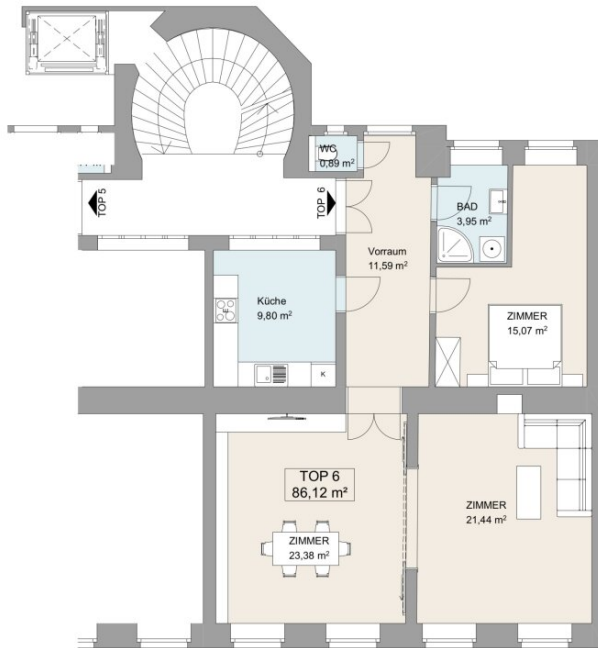








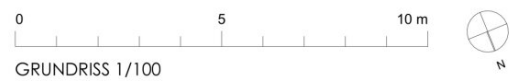




LAGEPLAN 1/200  
PILGRAMGASSE 15

1. STOCK

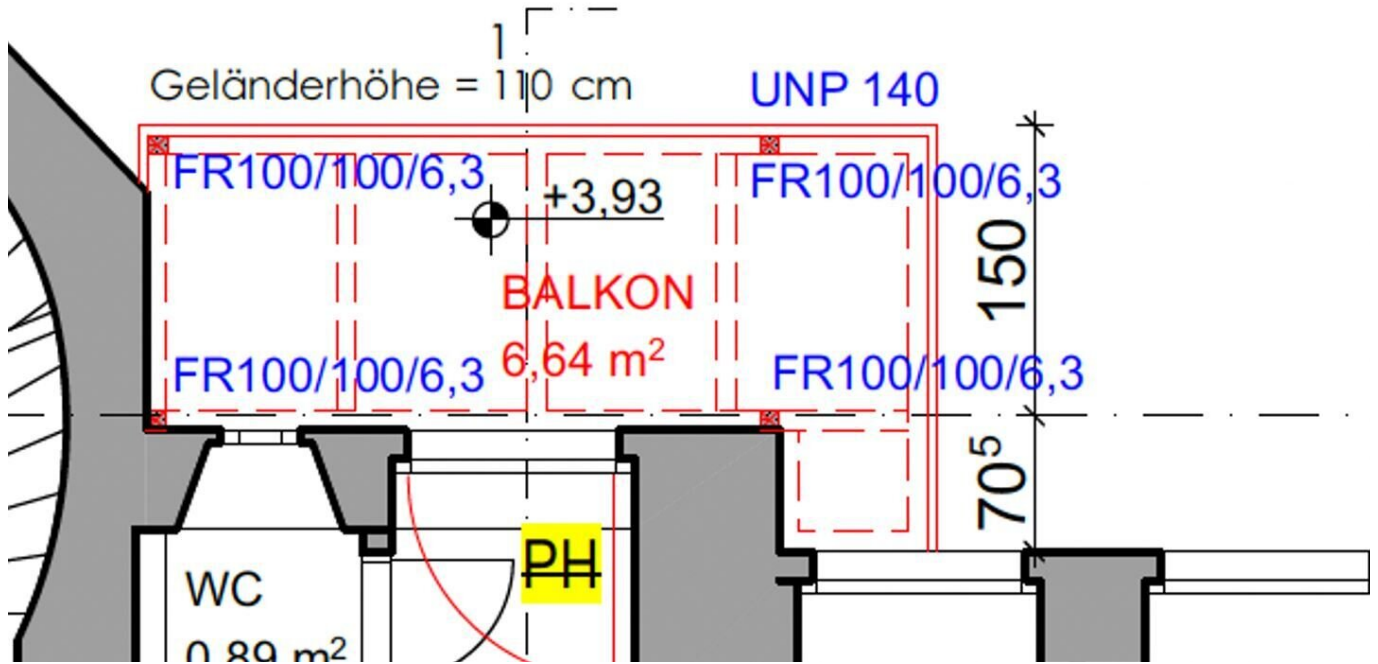
TOP 6  
86,12 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS 1/100



# Grundgrenze



## 1050 Wien, Pilgramgasse 15 **U2-Erweiterung**

Durch den aktuellen Ausbau des U-Bahn-Netzes wird die Lage der 1050 Wien Pilgramgasse 15 in naher Zukunft erheblich profitieren.

Es entstehen neue Einstiegsmöglichkeiten durch die Erweiterung der U-Bahn-Linie U2, die an die bestehende U4 angebunden wird. Durch die Verknüpfung der Linien U2 und U4 an der Station Pilgramgasse (ca. 2 Minuten Fußweg entfernt) wird der Bezirk Neubau künftig über die U-Bahn-Station Neubaugasse besser erreichbar sein. Diese Verbindung stellt neben der U4 eine weitere direkte Anbindung an das Stadtzentrum dar. Die weitere Verlängerung der U2 wird zusätzlich den 5. Bezirk (Reinprechtsdorfer Straße), den 12. Bezirk (Matzleinsdorfer Platz) sowie den 10. Bezirk (Gußriegelstraße und Wienerberg) erschließen. Der Ausbau der U-Bahn-Station Pilgramgasse wird die Mikrolage und Verkehrssituation der Pilgramgasse 15 deutlich aufwerten.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die U-Bahn-Linie U2 voraussichtlich bis 2030 die Station Matzleinsdorfer Platz und bis etwa 2035 die Station Wienerberg erreichen.



Grafik (C) APA Quelle Stadt Wien



## Objektbeschreibung

**Stark reduziert! 3 Zimmer mit Balkon in Bestlage in 1050 Wien! HIP und TRENDY die Gegend - Magisch schön das Altbauhaus - Ein MUST HAVE die Wohnung! TOP Infrastruktur + Beste öffentliche Anbindung!**

**Worauf warten Sie?**

**Der Balkon wird noch vom Verkäufer angebaut!**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen sehr geräumigen Vorraumbereich mit viel Platz für eine Garderobe und Stauraum sowie Zugang zu einem zukünftigen Balkon, ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster, ein helles Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster, ein gemütliches und sehr ruhiges, hofseitiges Schlafzimmer, eine separate und voll ausgestattete Küche, ein großes Wohn-Esszimmer sowie ein weiteres großes Schlafzimmer.

Schauen Sie sich dieses perfekte Raumkonzept sowie das schöne Altbauhaus an und überzeugen Sie sich selbst!

Wohnfläche: ca. 86,12m<sup>2</sup> + Kellerabteil + Balkon: ca. 6,64m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 599.000.-

Bezug: ab sofort

**Bereits erfolgreich verkauft: TOP 10**

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch, vereinbaren Sie heute noch einen Termin!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap