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



Objektnummer: 4010

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1050 Wien

1874 Gepflegt Altbau 91,05 m<sup>2</sup>

4

1

10,77 m²

D 114,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,85

499.000,00€

243,92 €

24,39 €

## **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 qm
- 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: € 499.000,-

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

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

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