

**+++ ERSTBEZUG - ABSOLUTE RUHELAGE - U2 / U4  
PILGRAMGASSE - HELLER ALTBAU KERNSANIERT +++**



**Objektnummer: 412**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1060 Wien, Mariahilf                     |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                                |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 70,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                        |
| <b>WC:</b>               | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                        |
| <b>Keller:</b>           | 3,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 131,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 450.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 176,70 €                                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 77,32 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



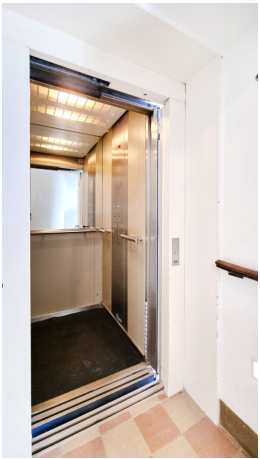
**Alexander Baumgartner**

AES Consulting GmbH  
Taubstummengasse 13 / 5a  
1040 Wien



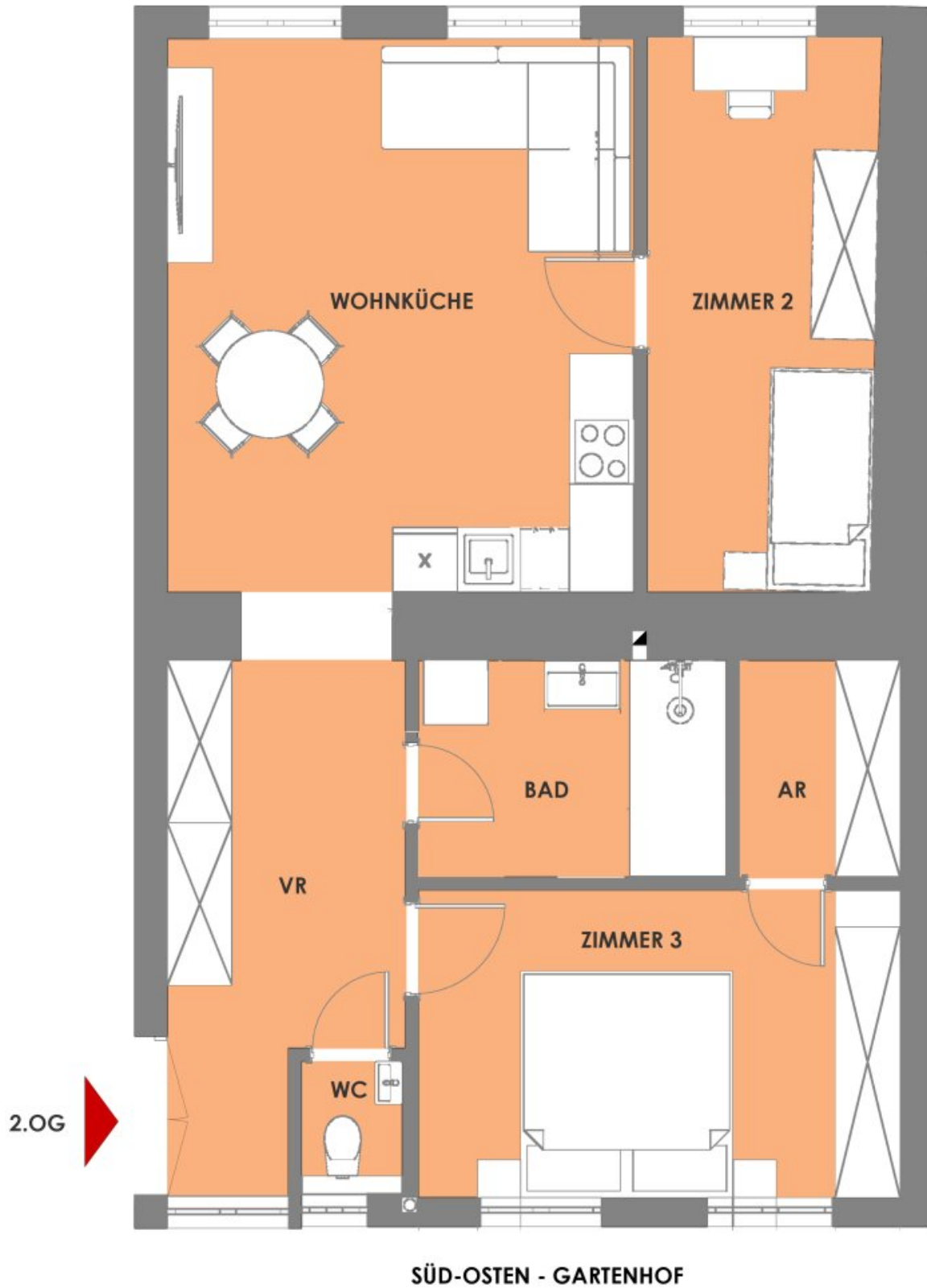




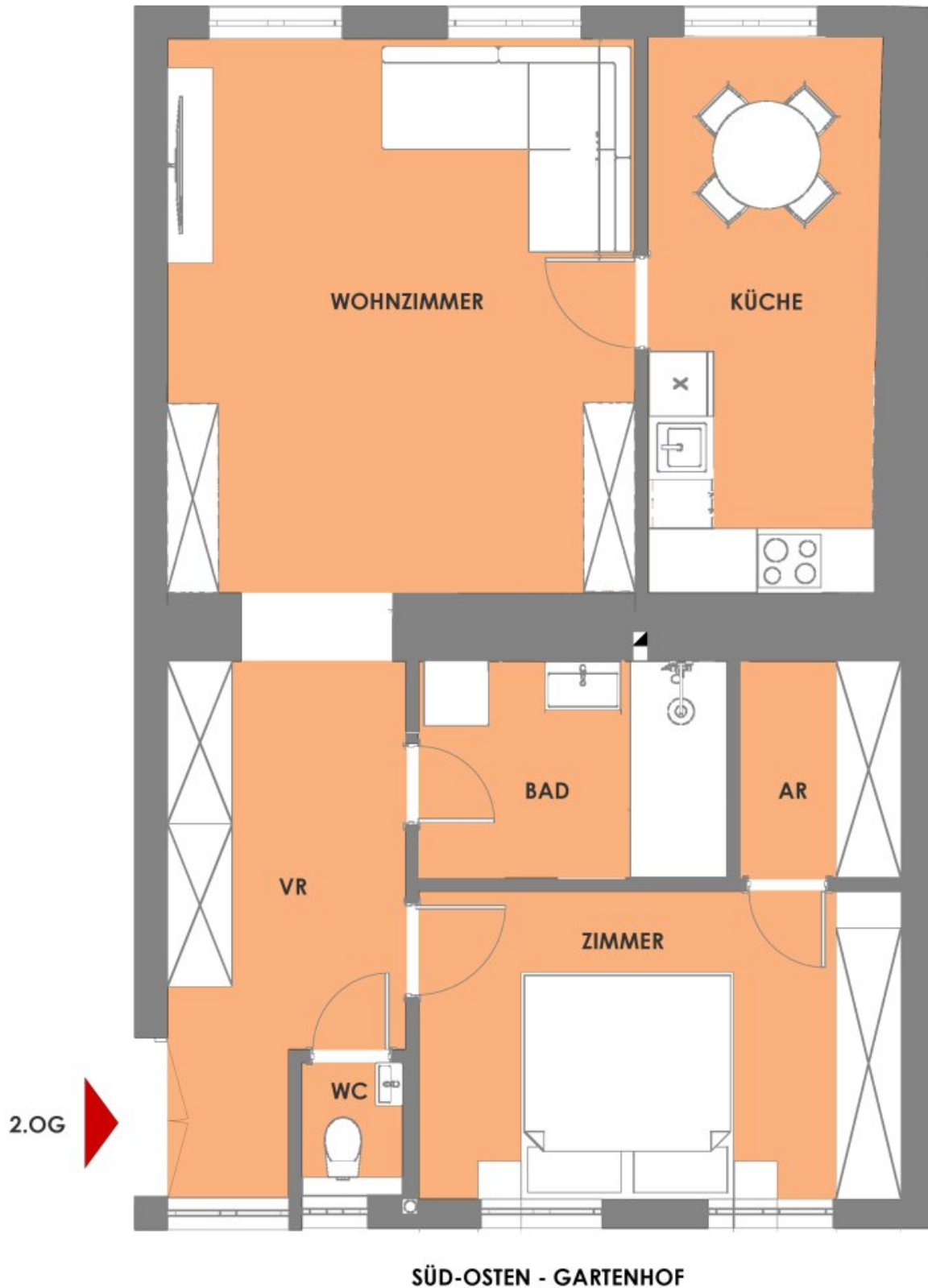




NORD-WESTEN - RUHIGE GASSE



NORD-WESTEN - RUHIGE GASSE



Scheupark



2 min

Oper



U 3 min



5 min



2 min

Mariahilfer Straße ab 2028



U 2 min

Schönbrunn



U 7 min

## Objektbeschreibung

weitere Bilder und Informationen folgen in Kürze!

1050 Wien - 250 m vom 6. Bezirk entfernt

- **2.OG mit Lift in ruhiger Seitengasse**
- **viel Tageslicht und absolute Ruhelage**
- **moderner Altbau-Erstbezug nach Kernsanierung**
- **gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade**
- **neue hochwertige Flügeltüren im Alt-Wien Stil**
- **neue moderne dreifach verglaste Isolierfenster**
- **neue erstklassige Brennwerttherme von Bosch**
- **neuer Fischgerät-Parkettboden aus Eiche**
- **neues Design-Badezimmer und separate Toilette**

**3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 67 m<sup>2</sup> + Kellerabteil ca. 3 m<sup>2</sup>**

**Stellplatz** in Dauermiete in der Nachbarschaft **möglich**

**Laufende monatliche Kosten brutto:**

Betriebskosten € 176,70

Reparaturfonds € 77,32

**GESAMT € 254,02**

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 170.000 €** auf, es sind keine Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **131,7 kWh/m<sup>2</sup>.a**, Energiewert D.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap