

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



Objektnummer: 411

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 131,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	176,70 €
Sonstige Kosten:	77,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



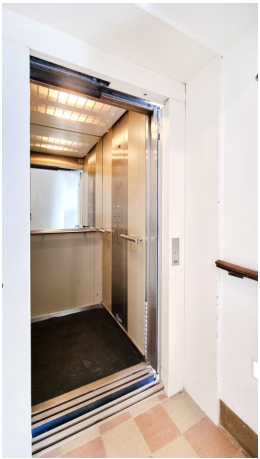
Alexander Baumgartner

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 5a
1040 Wien



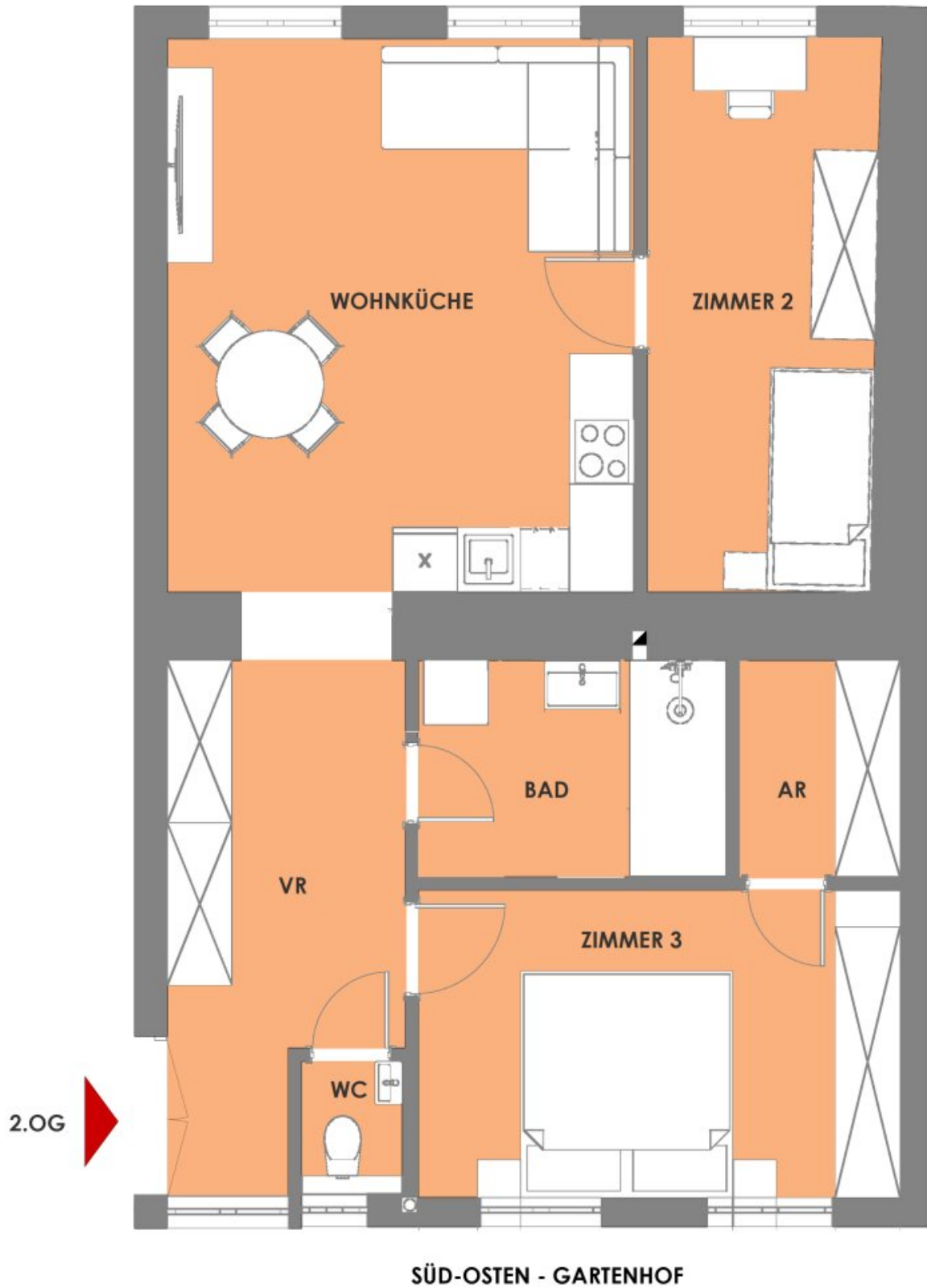




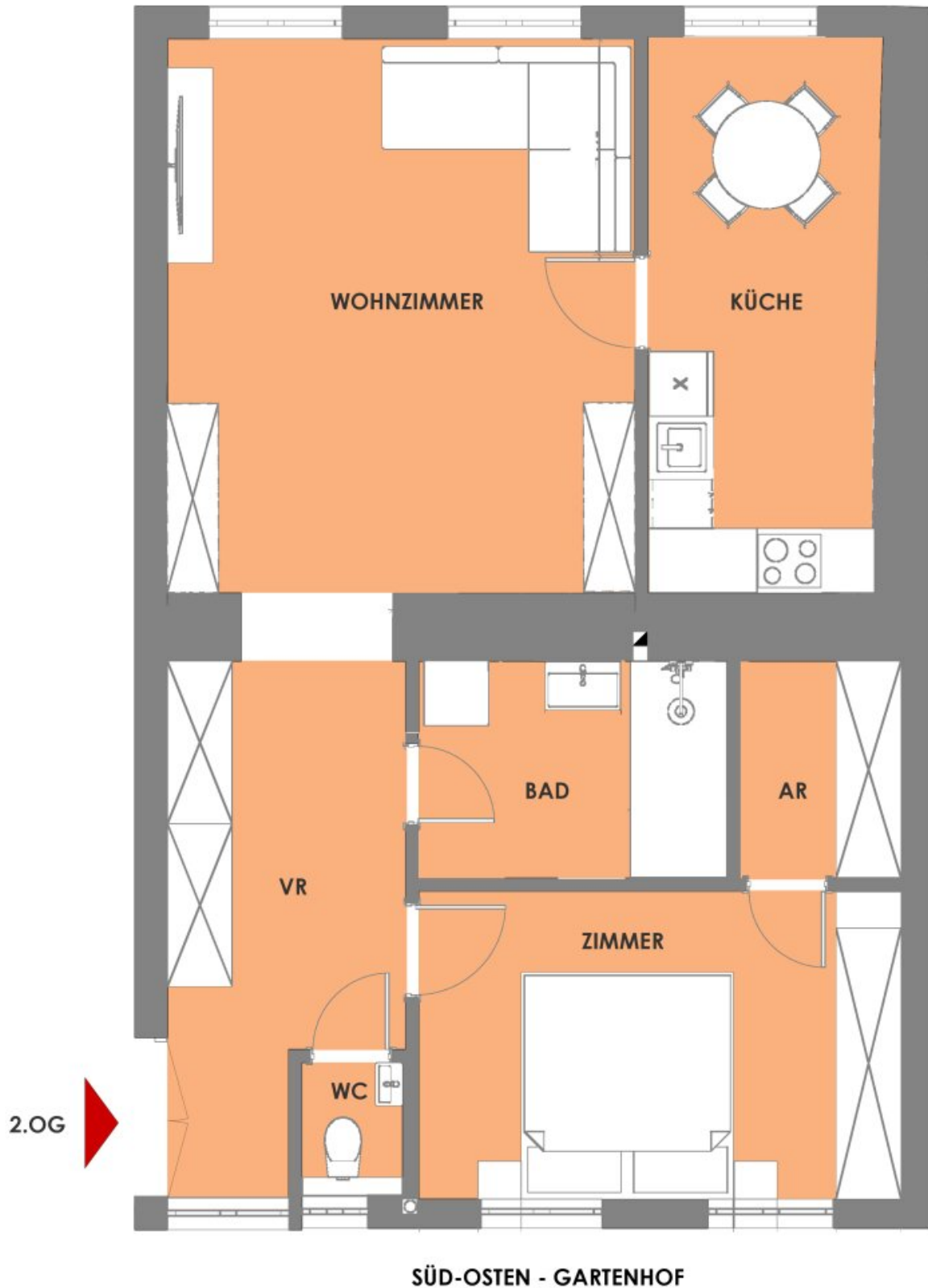




NORD-WESTEN - RUHIGE GASSE



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!

- **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 m² + Kellerabteil ca. 3 m²

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/m².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