

**Ihr Kapital arbeitet über den Dächern! WOW! HIP und TRENDY die Gegend - Magisch schön das Altbauhaus - TOP Modern die Wohnung! Balkon baubewilligt + TOP Infrastruktur + Beste öffentliche Anbindung! Jetzt**

**zuverlässig!**



**Objektnummer: 290611**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pilgramgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	549.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.942,71 €
Betriebskosten:	158,28 €
USt.:	15,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

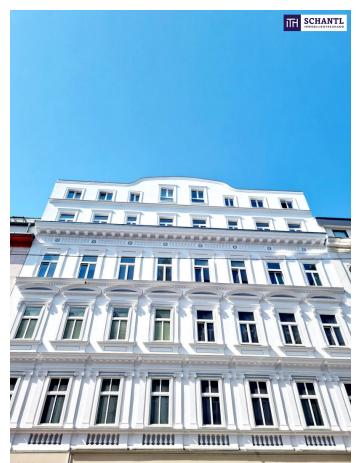
Gerne stehe ich Ihnen  
zu Verfügung.

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



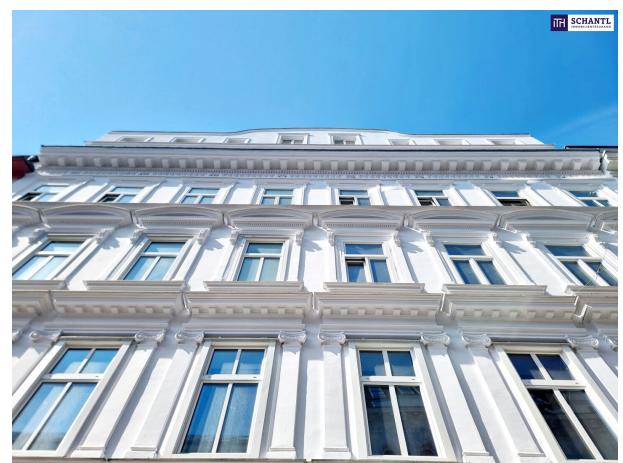
ermin zur









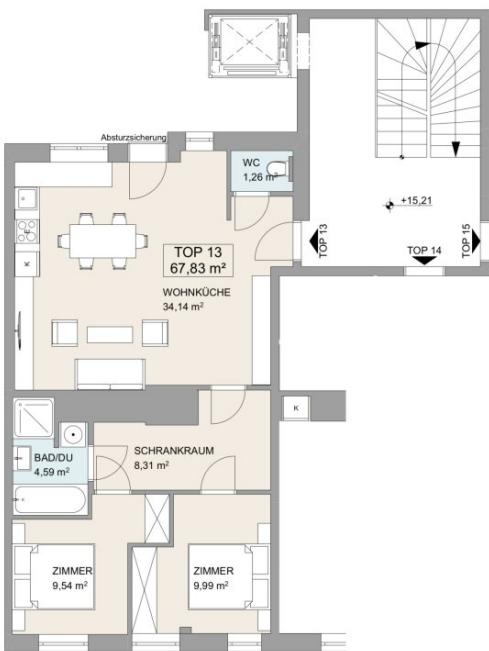












LAGEPLAN 1/200  
PILGRAMGASSE 15

## 1. DACHGESCHOSS

TOP 13  
67,83 m<sup>2</sup>



**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

**Ihr Kapital arbeitet über den Dächern! WOW! HIP und TRENDY die Gegend - Magisch schön das Altbauhaus - TOP Modern die Wohnung! Balkon baubewilligt + TOP Infrastruktur + Beste öffentliche Anbindung! Jetzt zugreifen!**

**Ab ins Dachgeschoss!**

**HIP und TRENDY die Gegend - Magisch schön das Altbauhaus - TOP Modern die Wohnung!**

**Die ideale Vorsorgewohnung! Bei einer Nettomiete von ca. € 19.-/m<sup>2</sup>, ca. 2,8% Rendite möglich und das in bester Zentrumslage!**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen Vorräumbereich mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, einen großen und hellen Wohn-Essbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche und Blick in den grünen Innenhof, sowie einen weiteren kleinen Vorräumbereich mit Stauraum und Zugang zu den 2 getrennt begehbar Schlafzimmern und einem stylischen Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

**Ein Balkonanbau ist bereits baubewilligt!**

Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung mittels Wärmepumpe!

Schauen Sie sich dieses perfekte Raumkonzept an und überzeugen Sie sich selbst!

Wohnfläche: ca. 69,12m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis für Anleger: € 549.000.- netto + UST**

**Kaufpreis Eigennutzer: € 658.000.-**

Bezug bzw. Vermietbarkeit: ab sofort

**Bereits erfolgreich verkauft: TOP 10, TOP 6, TOP 5**

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

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

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