

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit gr. Terrasse nahe  
Naschmarkt | Klima | 3 Gehminuten U4 Pilgramgasse**



**Objektnummer: 4919**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,04 €
<b>USt.:</b>	12,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



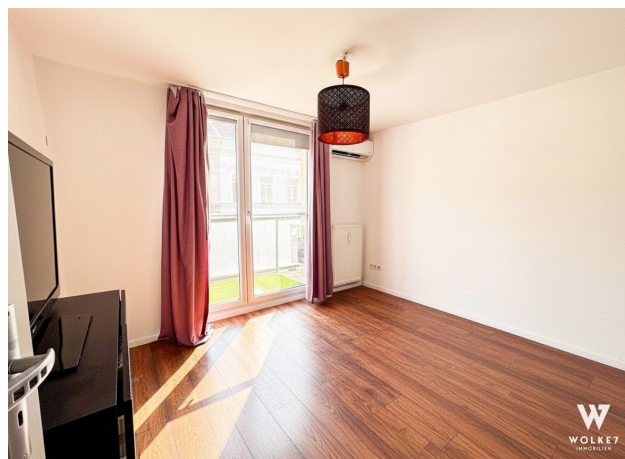
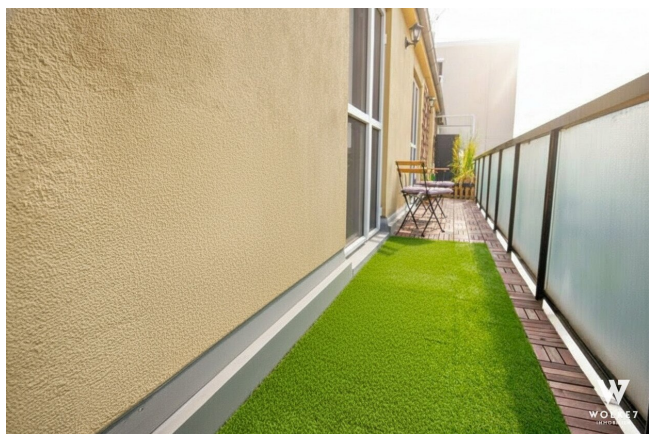
**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

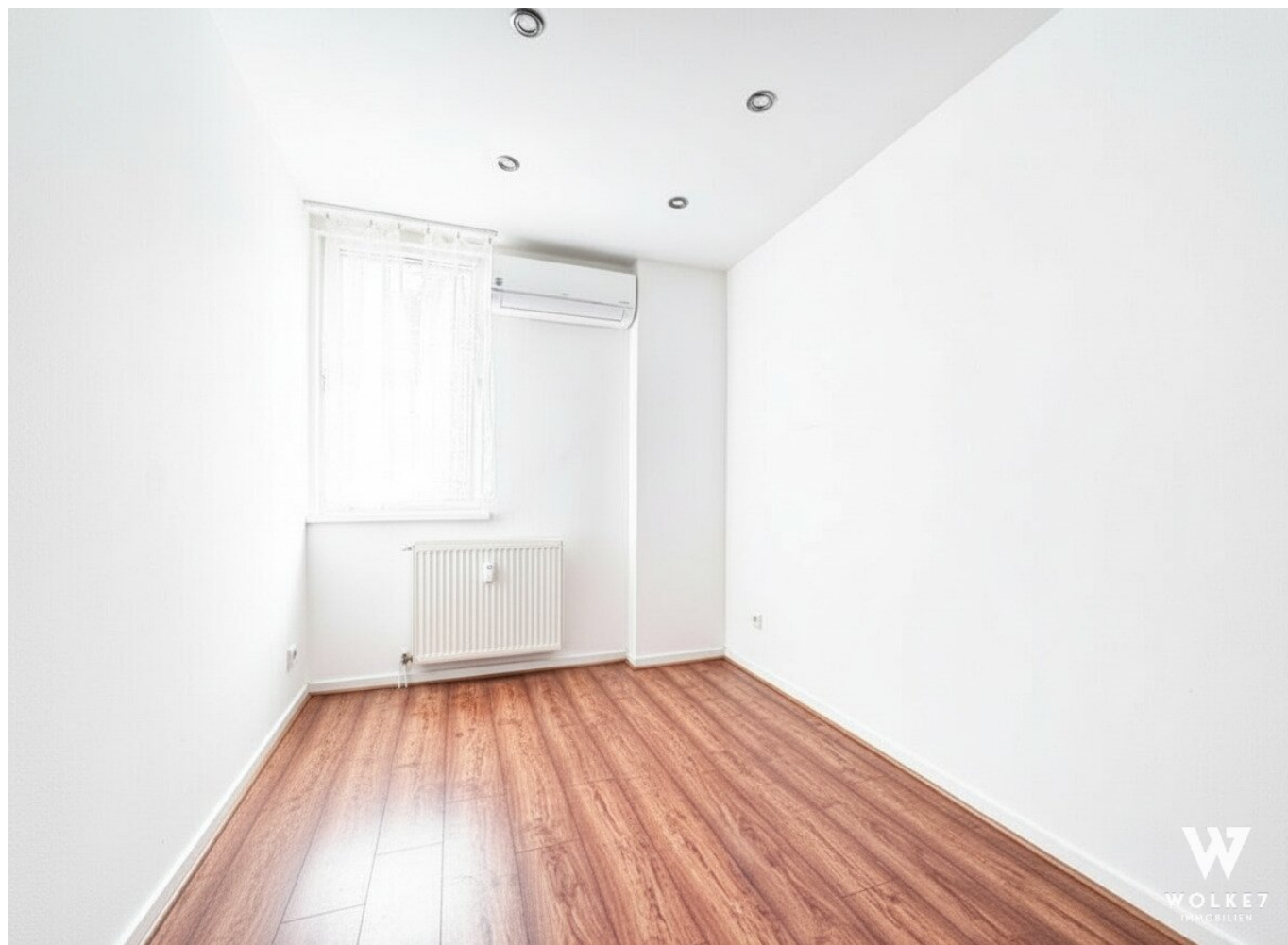
**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Konstantin Zengerer**  
☎ +43 676 3727579  
✉ k.zengerer@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Terrasse in Top-Lage im 6. Bezirk – 3 Gehminuten zur U4 Pilgramgasse | Naschmarkt**

**Achtung: Massives Wertsteigerungspotential durch U2-Erweiterung: U4xU2 Pilgramgasse ab 2030 Neuer Öffi-Knotenpunkt**

Die Wohnung befindet sich im 6. Liftstock eines gepflegten Hauses (Baujahr ca. 1962, teilsaniert) und bietet ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine großzügige Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup> in sonniger Südwest-Ausrichtung.

Die Raumaufteilung ist durchdacht: Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, eines davon mit Garderobe, ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie eine kompakte, funktionale Küche. Das Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein Kellerabteil steht zusätzlich zur Verfügung.

Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und überzeugt durch ihre zentrale, urbane Lage im 6. Bezirk. Öffentliche Verkehrsmittel wie die U4-Station Pilgramgasse (zukünftig auch U2-Anbindung) sowie die Buslinien 13A, 14A und 12A sind in wenigen Minuten erreichbar. Naschmarkt, Schlossquadrat, Margaretenplatz und der Richard-Waldemar-Park liegen in fußläufiger Umgebung. Ein Stellplatz kann nach Verfügbarkeit über die Hausverwaltung angemietet werden.

### Highlights:

- Ca. 17 m<sup>2</sup> Terrasse in sonniger Südwest-Ausrichtung
- Klimaanlage vorhanden
- Sehr gute Infrastruktur und öffentliche Anbindung (U4, zukünftig U2, Buslinien)
- Helle Räume und durchdachte Aufteilung
- Kellerabteil inklusive
- Massives Wertsteigerungspotential durch U2-Erweiterung: U4xU2 Pilgramgasse ab 2030 Neuer Öffi-Knotenpunkt in 3 Gehminuten

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 497.000,- + 31.000 Ablöse für die Möbel**

**Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.**

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 229,30 / Monat**

**Heizkosten & Warmwasser:**

*Die Heizkosten und das Warmwasser werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 89,52 / Monat**.*

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 318,82 / Monat** (laut Vorschreibung vom 01.09.2025).*

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Konstantin Zengerer**

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: [k.zengerer@w7.immo](mailto:k.zengerer@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**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