

**Zwischen Wiener Klassik und Naschmarkt Vibes - Ihr Zuhause mit Charme! Hofseitiger Balkon + Ruhiges Schlafzimmer! HIP und TRENDY die Gegend - Magisch schön das Altbauhaus - Ein MUST HAVE die Wohnung!**



**Objektnummer: 294604**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Pilgramgasse                            |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1870                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 52,51 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 55,83 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 84,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,97                           |
| Kaufpreis:                    | 380.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.806,38 €                              |
| Betriebskosten:               | 124,12 €                                |
| USt.:                         | 12,41 €                                 |
| 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  
Verfügung.

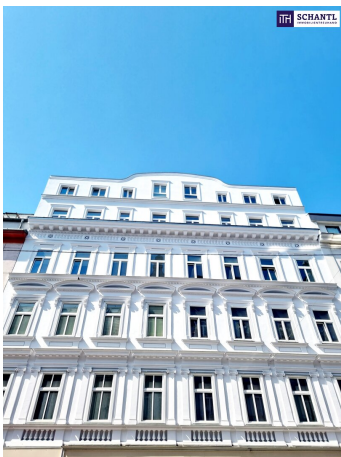


termin zur

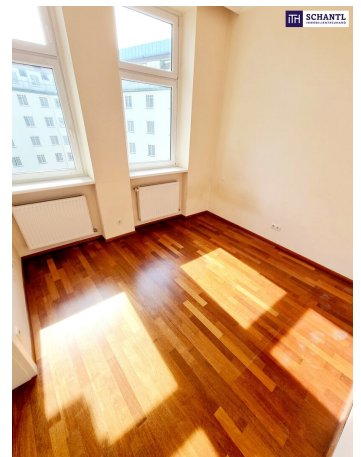
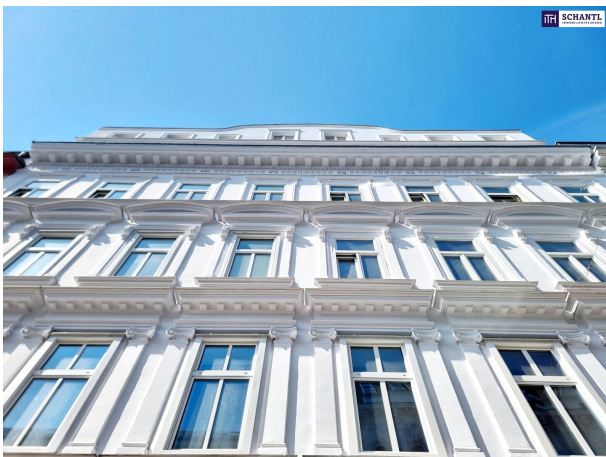


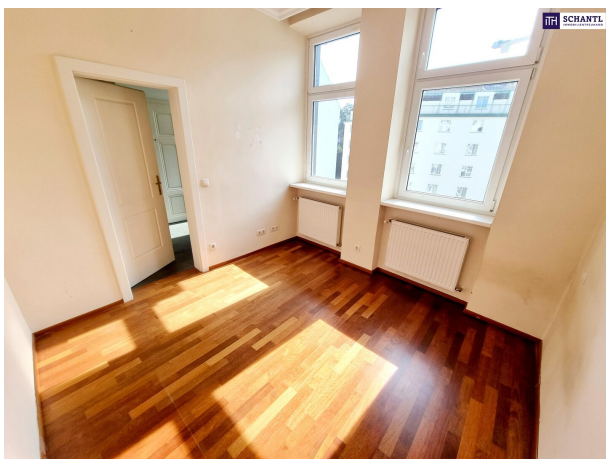




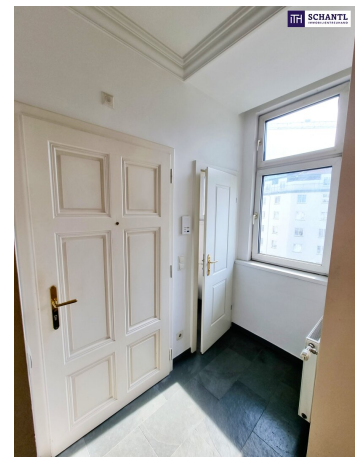




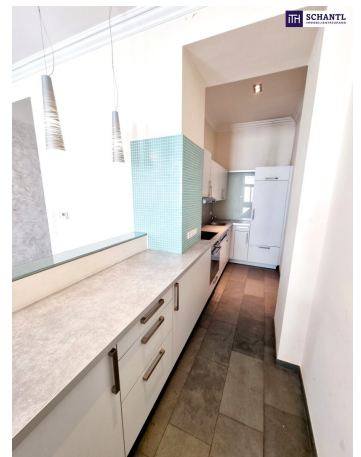
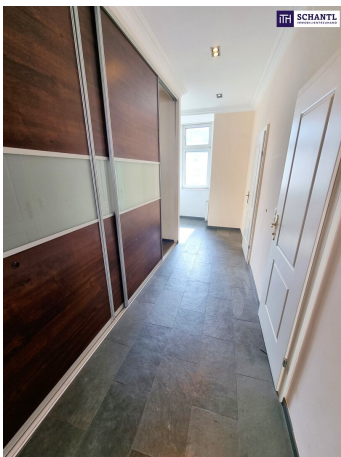
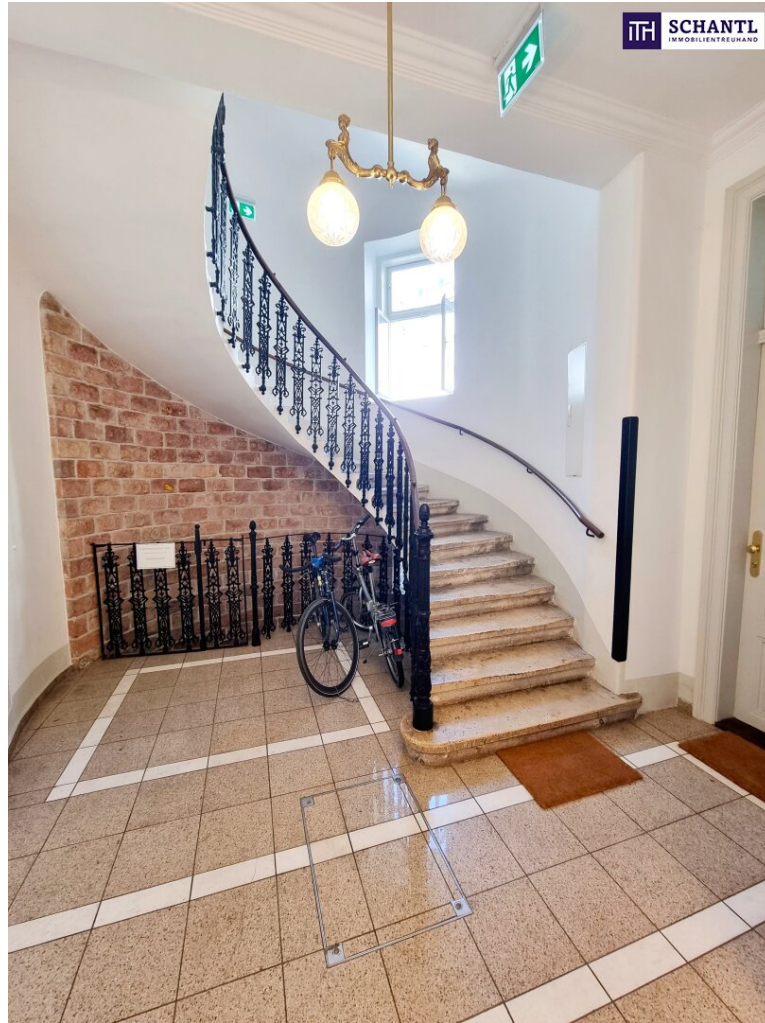




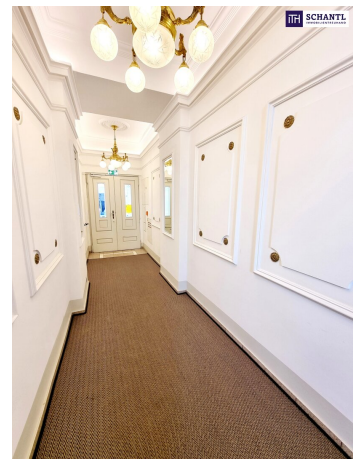




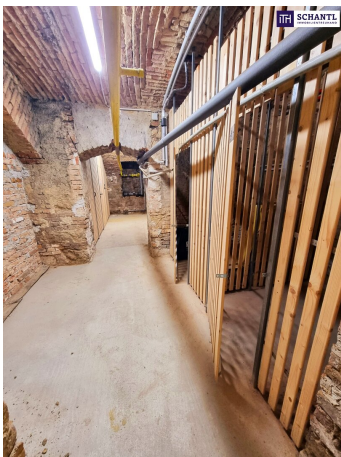


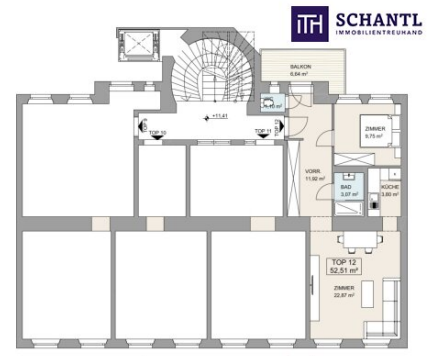
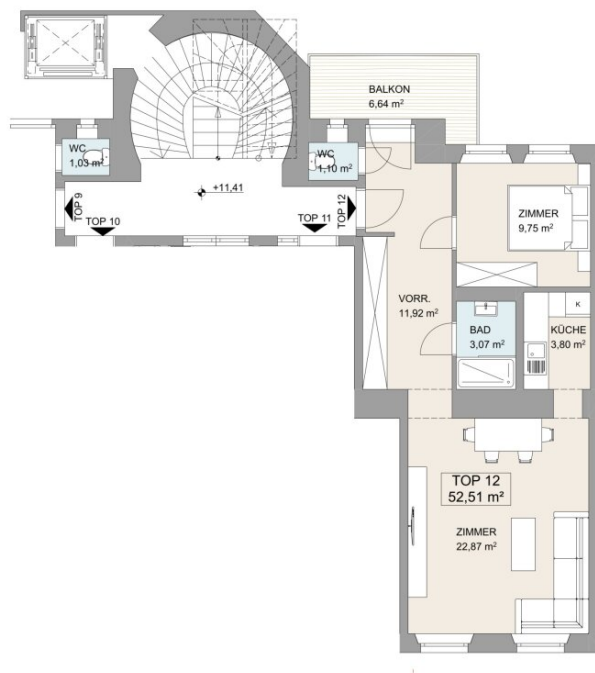








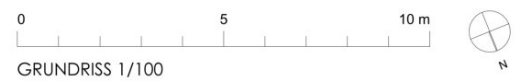




### 3. STOCK

TOP 12  
52,51 m²

Balkon  
6,64m²



## 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

**Charmant, zentral, unverwechselbar - Altbauleben pur!**

**Zwischen Wiener Klassik und Naschmarkt Vibes - Ihr Zuhause mit Charme! Hofseitiger Balkon + Ruhiges Schlafzimmer! HIP und TRENDY die Gegend - Magisch schön das Altbauhaus - Ein MUST HAVE die Wohnung!**

**Worauf warten Sie?**

**Hier wohnt der gute Geschmack schon länger! Mit wenigen Handgriffen zur Perfektion....**

Ihre neue, gepflegte Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen sehr geräumigen Vorraumbereich mit viel Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates WC mit Fenster, ein hofseitiges und ruhiges Schlafzimmer, ein schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche sowie ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit leicht separater Küche.

Schauen Sie sich dieses perfekte Raumkonzept sowie das schöne Altbauhaus an und überzeugen Sie sich selbst!

**Wiener Flair, ein Balkon und der Naschmarkt ums Eck!**

Wohnfläche: ca. 52,51m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 6,64m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 380.000.-

Bezug: 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)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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