

**U4 Pilgramgasse ums Eck! Lichtdurchflutete  
Dachgeschosswohnung mit hofseitiger Terrasse +  
ausgezeichnete Infrastruktur! TOP-Investment in einer  
TOP-Gegend! Jetzt zugreifen!**



Wohn-, Essbereich, Küche, Zugang zum Balkon

**Objektnummer: 295165**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pilgramgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,71 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	165,04 €
USt.:	16,50 €
Provisionsangabe:	

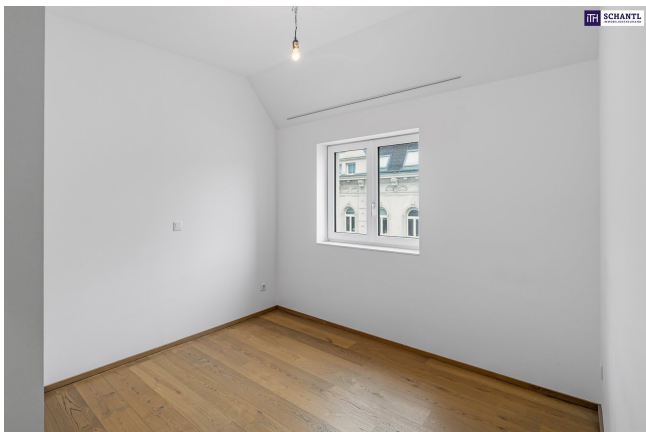
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister







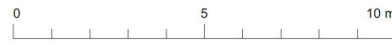




LAGEPLAN 1/200  
PILGRAMGASSE 15

## 2. DACHGESCHOSS

TOP 18 69,78 m<sup>2</sup>  
BALKON 6,73 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS 1/100



## Objektbeschreibung

**Besser geht's nicht! U-Bahn-Station nur 1 Gehminute entfernt – top saniertes Altbauhaus mit unverwechselbarem Wiener Charme.**

**Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit hofseitiger Terrasse und riesigem Wohnzimmer. Urbanes Wohnen und dennoch ruhig im Dachgeschoss – toller Ausblick!**

Diese Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die absolut Sinn macht.

Die großzügige Wohnküche bildet das Herzstück und öffnet sich direkt zum Balkon – lichtdurchflutet, offen und ideal für Alltag und Entspannung.

Zwei ruhig gelegene Zimmer bieten klare Rückzugsbereiche, ergänzt durch einen separaten Schrankraum, der Stauraum schafft, ohne Wohnfläche zu verschwenden. Bad und WC sind getrennt, der Vorraum effizient und logisch geplant.

Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung mittels Wärmepumpe!

Wohnfläche: ca.69,78 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 6,73 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis für Anleger: € 599.000.- netto + UST**

**Kaufpreis Eigennutzer: € 718.000.-**

Bezug bzw. Vermietbarkeit: ab sofort

**Bereits erfolgreich verkauft: TOP 10, TOP 6, TOP 5, TOP 12**

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis

- Wohnungseigentumsvertrag
  
- Nutzwertgutachten

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