

**Traum-Balkon / Dachgeschoss ohne Schrägen /  
Naschmarkt um´s Eck / U-Bahn vor der Türe / 3 Zimmer  
perfekt aufgeteilt! Einfach WOW! HIP und TRENDY die  
Gegend - Magisch schön das Altbauhaus!**



**Objektnummer: 298410**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pilgramgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	599.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.234,81 €
Betriebskosten:	165,33 €
USt.:	16,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

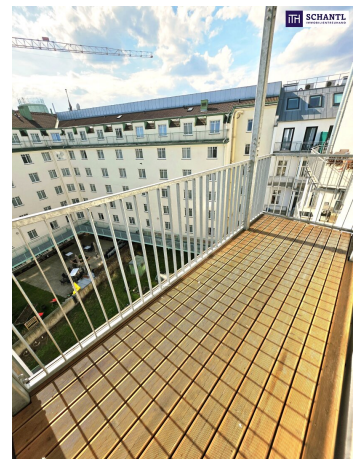
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

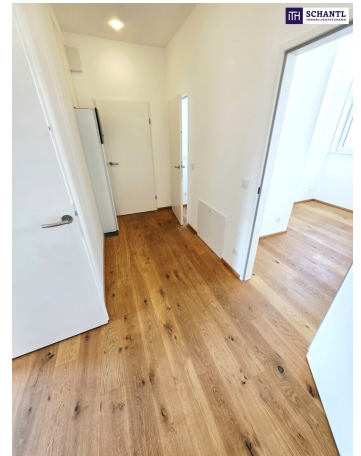
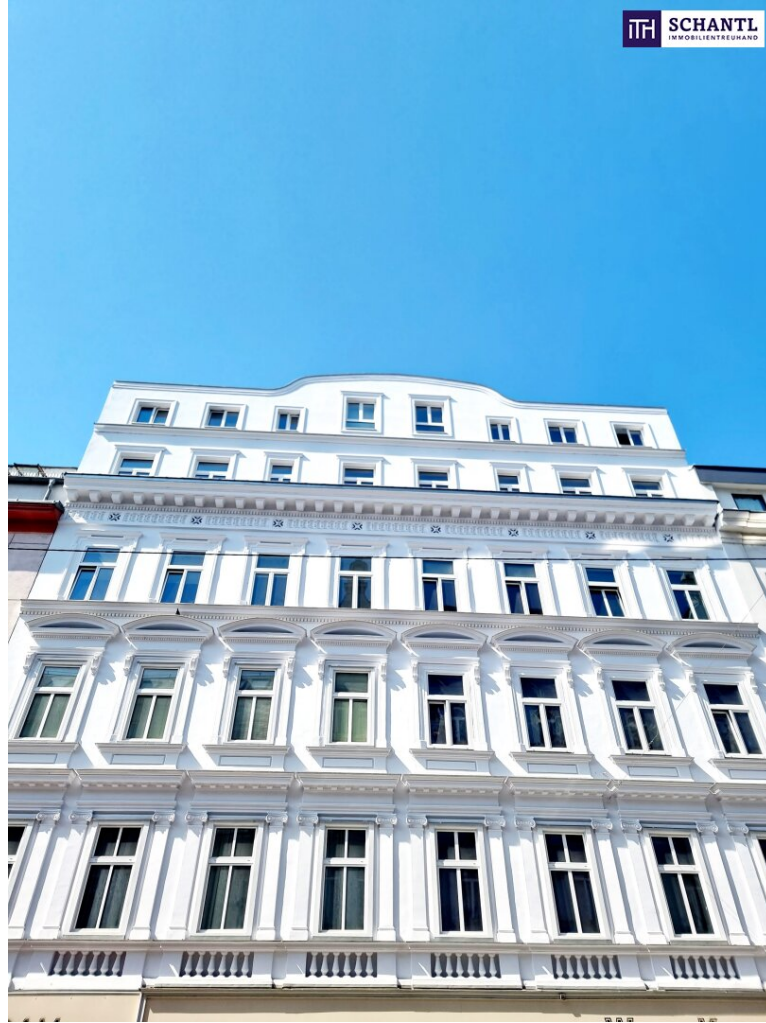
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

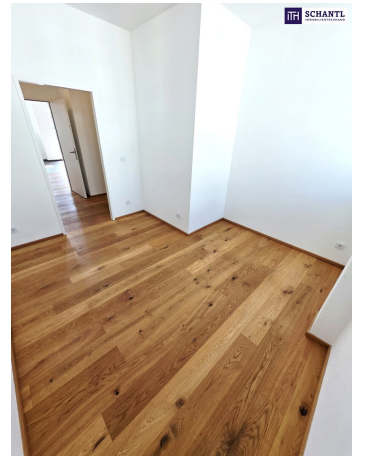


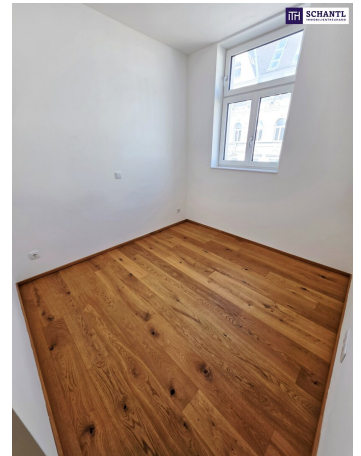
termin zur

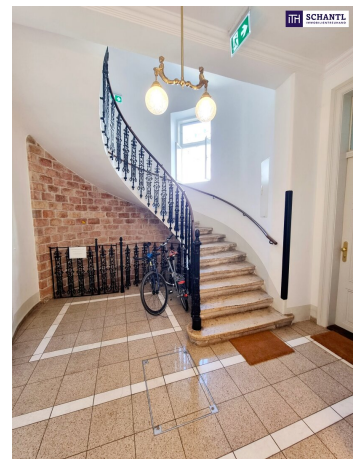


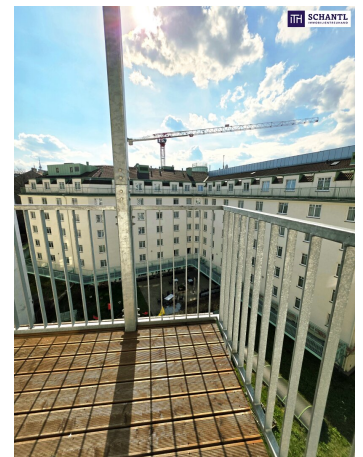
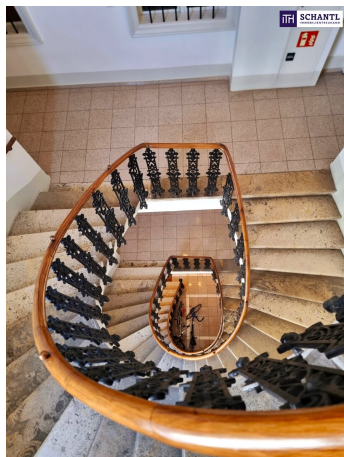




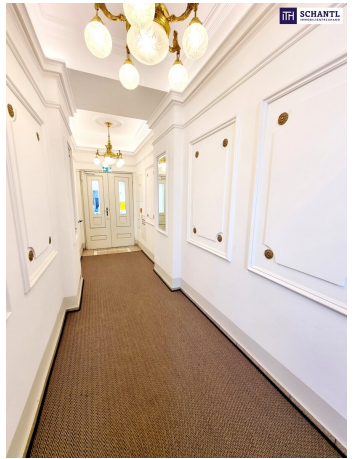
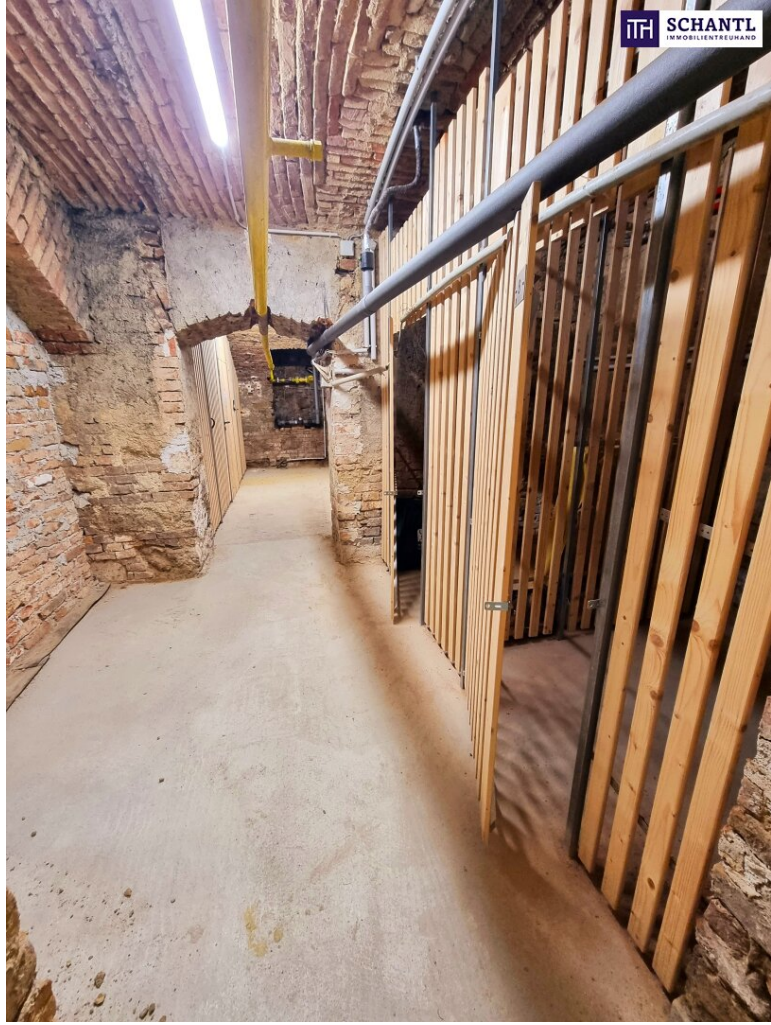


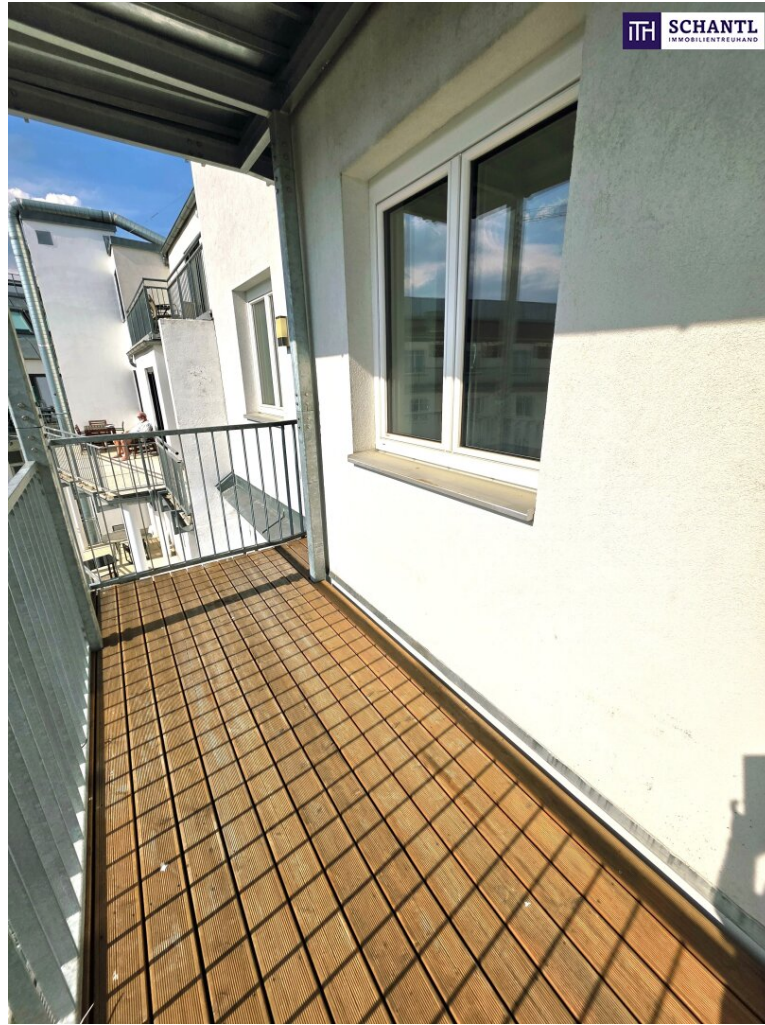


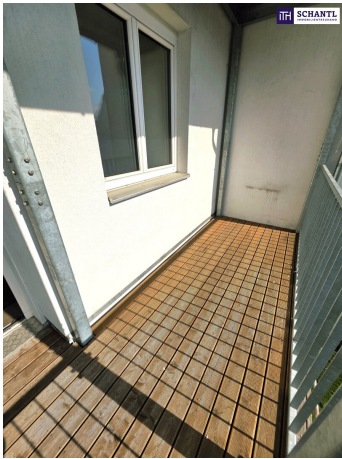
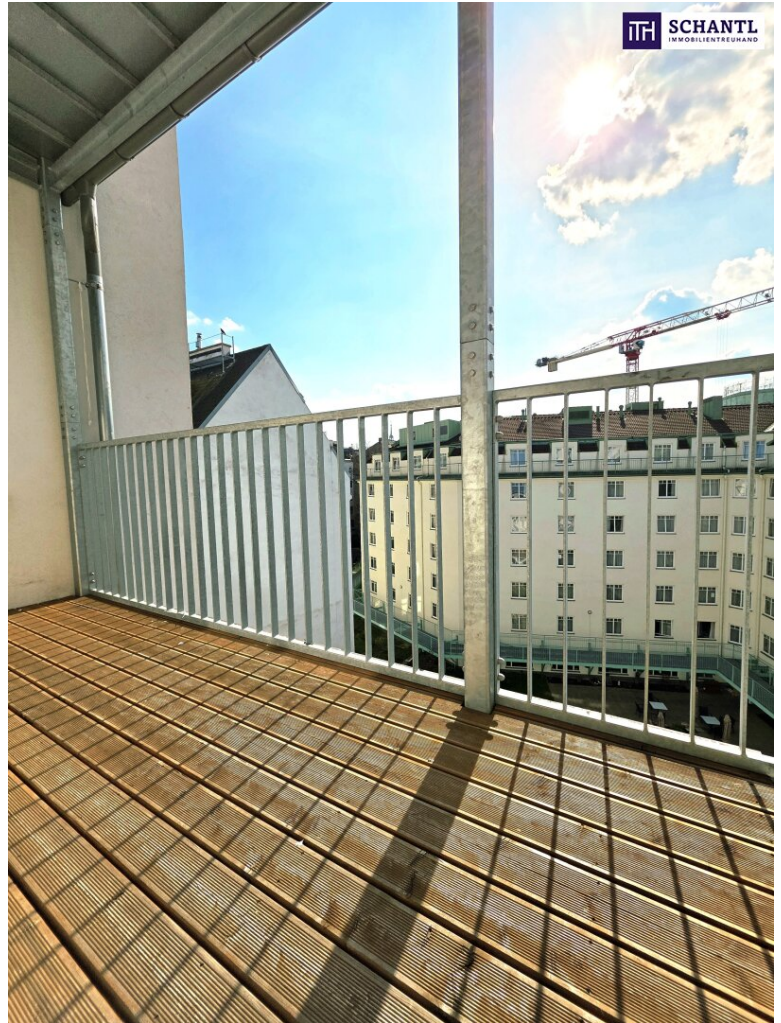




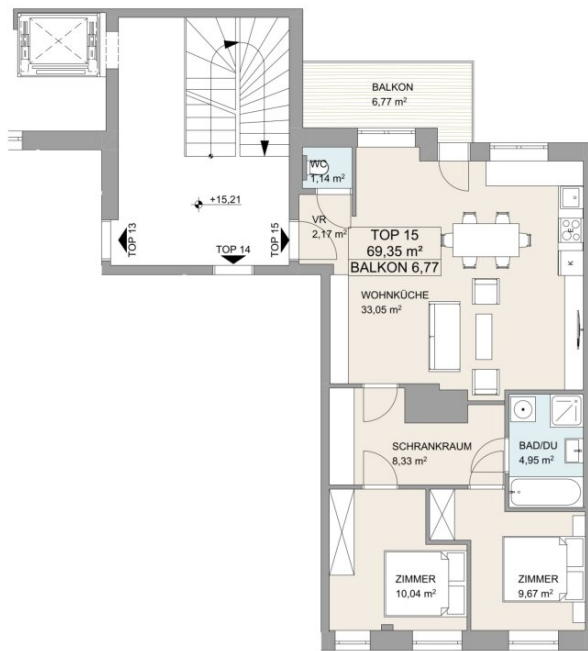




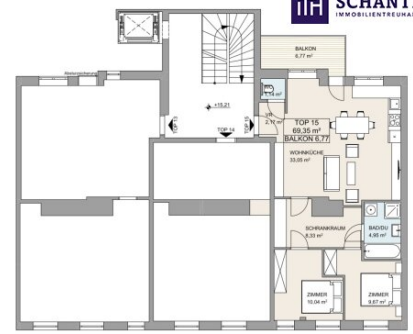








1. DACHGESCHOSS



LAGEPLAN 1/200  
PILGRAMGASSE 15

TOP 15 69,35 m<sup>2</sup>  
BALKON 6,77



GRUNDRISS 1/100



## 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

**Traum-Balkon / Dachgeschoss ohne Schrägen / Naschmarkt um´s Eck / U-Bahn vor der Türe / 3 Zimmer perfekt aufgeteilt! Einfach WOW! HIP und TRENDY die Gegend - Magisch schön das Altbauhaus!**

**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. 2,6% Rendite möglich und das in bester Zentrumslage!**

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

Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung mittels Wärmepumpe!

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

Wohnfläche: ca. 69,35m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 6,77m<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, TOP 11**

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