

## Charmante 1-Zimmer-Altbauwohnung | U4 Station Pilgramgasse



**Objektnummer: 6013/1306**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,88 €
<b>USt.:</b>	7,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien



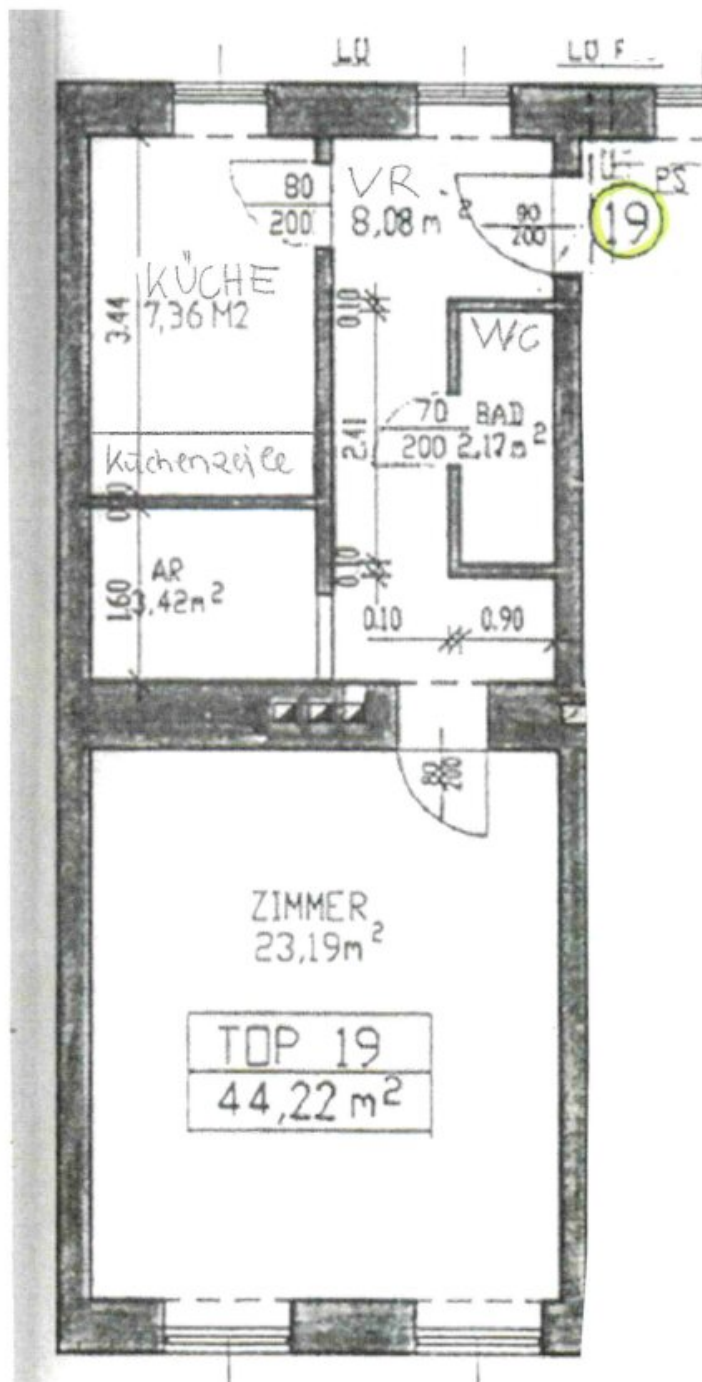




  
**SwissLife**  
Select



SwissLife  
Select



## Objektbeschreibung

Diese attraktive 1-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 2. Liftstock eines Gründerzeithauses, präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe.

Aktuell besteht die ca. 44 m<sup>2</sup> große Wohnung aus einem zentral begehbaren Vorraum, einer separaten Küche, einem hellen Wohn-/Schlafraum mit hofseitiger Ausrichtung, einem Abstellraum mit Wasseranschluss sowie einem kompakten Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

Mit einer durchdachten Umplanung besteht die Möglichkeit, die derzeitige Küche zu verlegen und dadurch ein kleines, separates Schlafzimmer zu schaffen – ideal für eine kompakte Zweizimmerlösung.

### Highlights auf einen Blick

- Zentrale, hervorragend angebundene Lage
- Ruhige Ausrichtung zum Innenhof
- Heller Wohn-/Schlafbereich
- Separate Küche mit Umgestaltungspotenzial
- Möglichkeit zur Schaffung eines kleinen Schlafzimmers
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette
- Außenliegende Jalousien
- Raumhöhe 2,93 m
- Gasetagenheizung (Gastherme)

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und im Innenhof gibt es für Ihr Fahrrad einen überdachten Fahrrad-Abstellplatz.

## **Lage**

Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermarkt, Drogeriemärkte, Bäckereien und eine Bank befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der beliebte Naschmarkt ist schnell erreicht und lädt zum Flanieren, Einkaufen und Genießen ein.

## **Öffentliche Verkehrsmittel**

Die U-Bahn-Station U4 Pilgramgasse liegt quasi vor der Haustür. Von hier aus gelangen Sie schnell und bequem in die Innenstadt.

Die Buslinie 13A bringt Sie in wenigen Minuten auf die Mariahilfer Straße.

Möchten Sie mehr erfahren oder die Wohnung besichtigen? Dann zögern Sie nicht und melden Sie sich – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

## **Kontakt**

Belinda Pöll

? +43 676 3207623

? belinda.poell@swisslife-select.at

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 <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