Helle 3-Zimmer-Wohnung mit 17m2 Terrasse nahe Naschmarkt | Klima | 3 Gehminuten U4xU2 Pilgramgasse



Objektnummer: 5375

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Nutzfläche:	91,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	119,74 €
USt.:	13,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konstantin Zengerer

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














SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Konstantin Zengerer
+43 676 3727579
k.zengerer@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit West-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 m² Wohnfläche sowie eine großzügige Terrasse mit ca. 17 m² 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 m² 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 479.000,-

Möbelablöse EUR 20.000,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 237,02 / Monat

Heizkosten & Warmwasser:

*Die Heizkosten und das Warmwasser werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 106,39** / Monat.*

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 343,41** / Monat (laut Vorschreibung vom 01.01.2026).*

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

? E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Website: 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 Expose 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

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