

**2-Zimmer Dachgeschosswohnung nahe U4 Pilgramgasse!
Stilvoller Erstbezug mit perfekter Raumaufteilung im
Herzen des 5. Bezirks**



Objektnummer: 6434

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



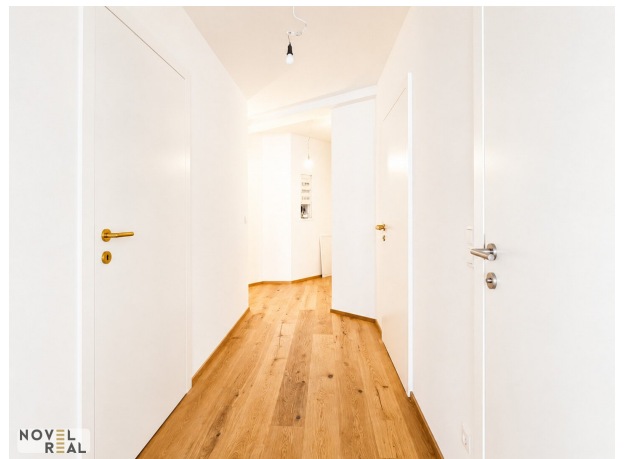
Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen im Herzen Wiens, in begehrter Lage des 5. Bezirks!

Diese stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und urbanes Lebensgefühl auf besondere Weise. Auf ca. 60 m² Wohnfläche erwartet Sie ein elegantes Zuhause mit viel Licht, Atmosphäre und Wohnqualität.

Als Erstbezug bietet Ihnen diese wunderschöne Wohnung ein vollkommen neues Wohngefühl mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Grundriss. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, in der Sie sich vom ersten Moment an zuhause fühlen werden. Ob entspannte Abende im gemütlichen Wohnbereich, erholsame Nächte im ruhigen Schlafzimmer oder inspirierende Stunden im Homeoffice, hier finden Ihre Wohnträume den perfekten Rahmen.

Perfekte Aufteilung:

- Vorraum – ca. 9,17 m²
- Garderobe – ca. 1,71 m²
- Badezimmer – ca. 5,86 m²
- Abstellraum – ca. 1,16 m²
- WC – ca. 1,64 m²
- Wohnküche – ca. 23,17 m²
- Zimmer 1 – ca. 13,26 m²
- Schrankraum – ca. 3,52 m²

Lage und Infrastruktur:

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage: Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Station Pilgramgasse und bietet dadurch eine perfekte Anbindung an das Wiener Stadtzentrum sowie an alle weiteren Bezirke. Die Innenstadt, der Naschmarkt oder die beliebte Mariahilfer Straße sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zum Flanieren, Einkaufen und Genießen ein.

Die Umgebung begeistert mit einer idealen Mischung aus urbanem Flair und entspannter Wohnatmosphäre. Zahlreiche charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen verleihen dem Viertel seinen besonderen Charakter und machen den Alltag besonders lebenswert. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und Spaziermöglichkeiten entlang des Wienflusses für Erholung mitten in der Stadt.

Auch die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Krankenhäuser befinden sich ebenso in der Umgebung wie Kindergärten, Schulen und Universitäten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bequem fußläufig zur Verfügung.

Ideale Kapitalanlage:

Neben der hervorragenden Eigennutzung eignet sich diese Wohnung auch **ausgezeichnet als wertbeständige Kapitalanlage**. Die begehrte Lage nahe der U-Bahn, die moderne Ausstattung sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Teil Wiens machen dieses Objekt besonders attraktiv für **Anleger und Investoren mit Blick auf nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung**.

Diese Wohnung ist weit mehr als nur ein Wohnort, sie ist ein Zuhause mit Stil, Lebensqualität und einer Adresse, die urbanes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Vielleicht wartet hier bereits Ihr neues Zuhause auf Sie.

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