

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung, 45m<sup>2</sup>, 3. Etage, 1060 Wien  
nahe Pilgramgasse**



**Objektnummer: 3864/38**

**Eine Immobilie von RE/MAX Direkt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,48
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,38 €
<b>USt.:</b>	10,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

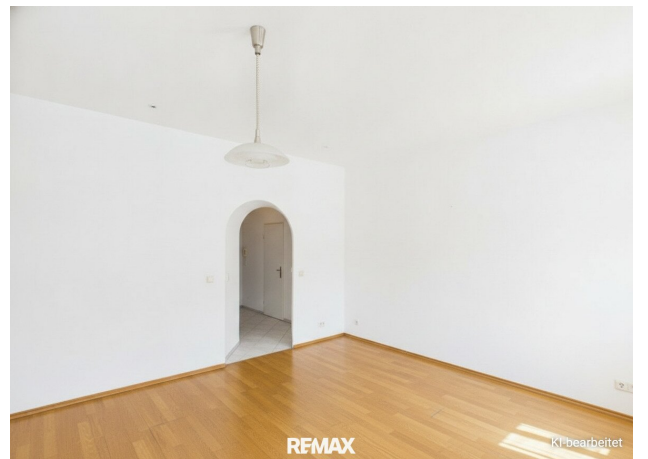
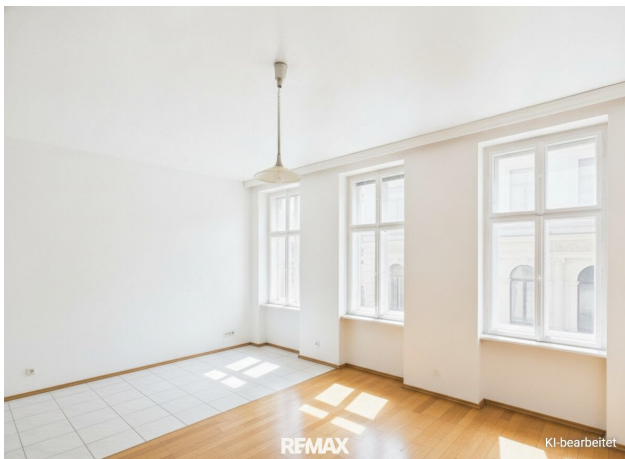
## Ihr Ansprechpartner

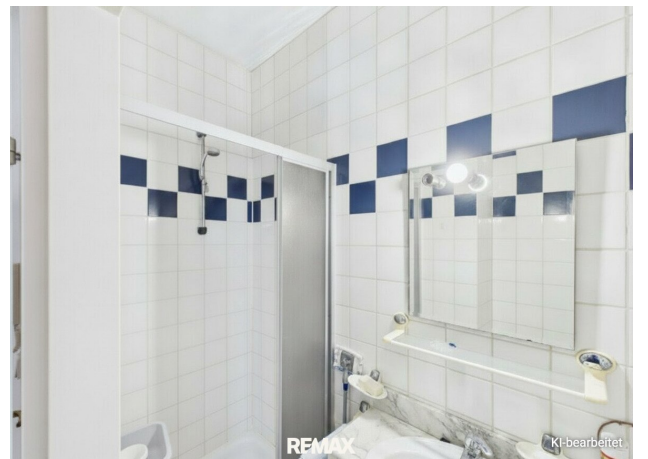
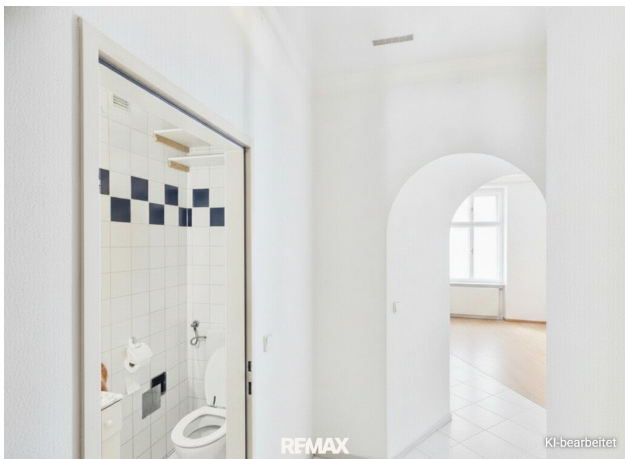
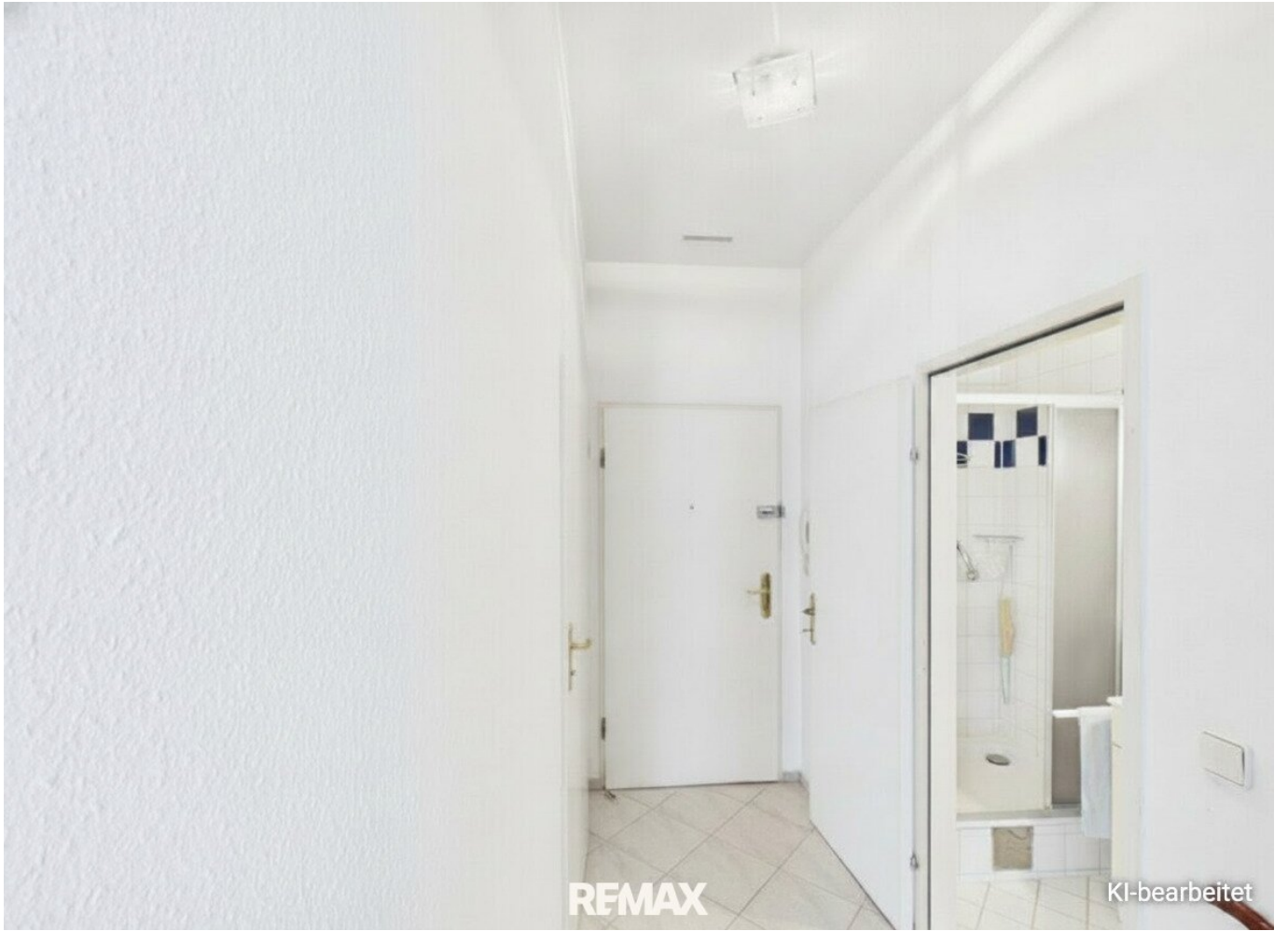


### Fabian Ganglbauer-Pitisciuc

REMAX Direkt  
Lerchenfelder Straße 95-97  
1070 Wien

H +43 660 507 9197







**REMAX**  
Direct

Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
45 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



REMAX

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Hauses und bietet auf ca. 45 m<sup>2</sup> ein gemütliches und durchdachtes Wohnambiente.

Der Kaufpreis von 239.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für Singles, Paare oder Anleger, die eine wertstabile Immobilie in einer gefragten Lage suchen. Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung mit einem hellen Wohnbereich, einem separaten Schlafzimmer, einer Einbauküche sowie einem Bad mit WC.

Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, geheizt wird mit einer Gas-Etagenheizung. Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und garantiert bequemen Zugang zur Wohnung.

Die Lage könnte nicht besser sein: Eine perfekte Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und komfortable Mobilität in ganz Wien. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und die Mariahilfer Straße sind fußläufig erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm. Das Haus des Meeres befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten. Damit ist diese Wohnung ideal für alle, die Wert auf eine umfassende Infrastruktur legen.

Erleben Sie urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer der gefragtesten Gegenden Wiens. Diese Wohnung bietet Ihnen den perfekten Mix aus Komfort, Lage und Preis – überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap