

## **3 Zimmerwohnung in wunderschönem Altbau Nähe Wienzeile**



**Objektnummer: 84856**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pilgramgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,65
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	204,41 €
USt.:	20,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

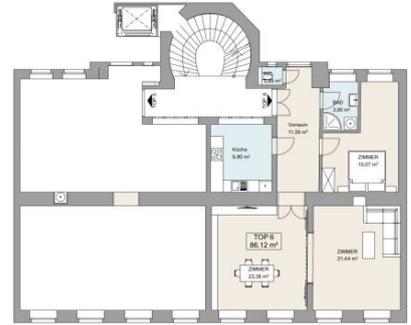
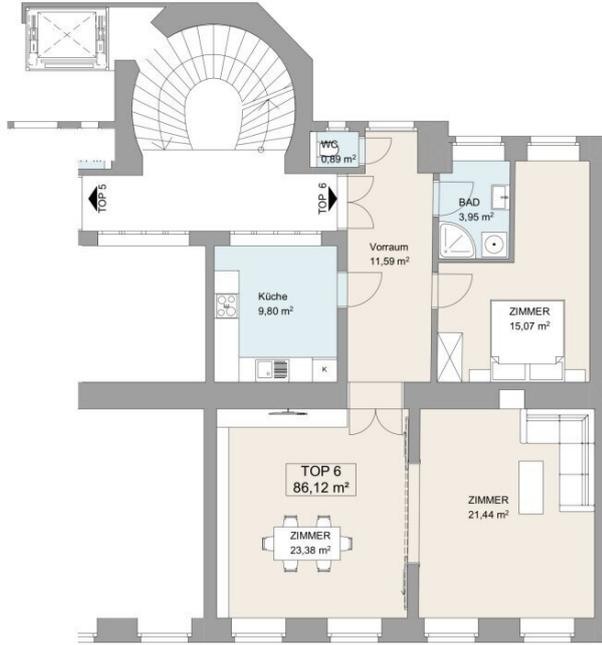
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien







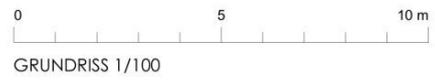




LAGEPLAN 1/200  
PILGRAMGASSE 15

1. STOCK

TOP 6  
86,12 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS 1/100



# Objektbeschreibung

## **Nähe Naschmarkt: Historischer Altbau trifft modernes Wohngefühl**

Inmitten des charmanten 5. Wiener Gemeindebezirks, unweit des beliebten Naschmarkts, befindet sich dieser stilvoll sanierte Altbau aus dem Jahr 1870. Das Haus in der Pilgramgasse vereint auf einzigartige Weise historischen Flair mit modernsten Wohnstandards – der perfekte Ort für alle, die das Besondere suchen.

Der modernisierte Eingangsbereich empfängt Bewohner mit einem stilvollen Mix aus traditionellen Details und klarer, moderner Gestaltung. Ein neu installierter Lift, der in jedem Halbstock hält, schafft zusätzlichen Komfort.

Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Erhaltung und Aufwertung klassischer Altbauelemente in den Wohnungen gelegt. Die hohen Räume und der Fischgrätparkett schaffen eine Atmosphäre zeitloser Eleganz.

Gleichzeitig sorgt ein Dachgeschoßausbau aus dem Jahr 2021 für zeitgemäße Wohnqualität mit durchdachten Grundrissen. So wurde beispielsweise die 1 Zimmerwohnung mit einem Hochbett ausgestattet, das eine optimale Raumnutzung ermöglicht.

## **Die Ausstattung:**

- Gasetagenheizung im Altbautrakt
- Fußbodenheizung und -kühlung mittels Luftwärmepumpe im Dachgeschoß
- Voll ausgestattete Küche in allen Einheiten
- Ein Kellerabteil je Wohnung
- Lift mit Ausstiegsmöglichkeit in jedem Halbstock

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises.**

## **Die Lage & Infrastruktur**

- U4 Station „Pilgramgasse“: 2 Gehminuten entfernt
- Buslinien 13A, 14A, 59A: 2 Gehminuten entfernt

Die Pilgramgasse punktet mit ihrer ausgezeichneten Lage im Herzen Wiens. Nur wenige Schritte entfernt liegt die U4-Station Pilgramgasse, die eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zum Schloss Schönbrunn bietet. Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien

ergänzen die hervorragende öffentliche Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung finden sich charmante Cafés, Bäckereien, trendige Restaurants, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Hotspots wie der Naschmarkt und das Theater an der Wien. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Apotheken und Ärzte fußläufig erreichbar.

## **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