

**3-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungsspielraum – Toplage  
nahe Westbahnhof**



IMG\_2113

**Objektnummer: 141/84679**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	73,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34703  
H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

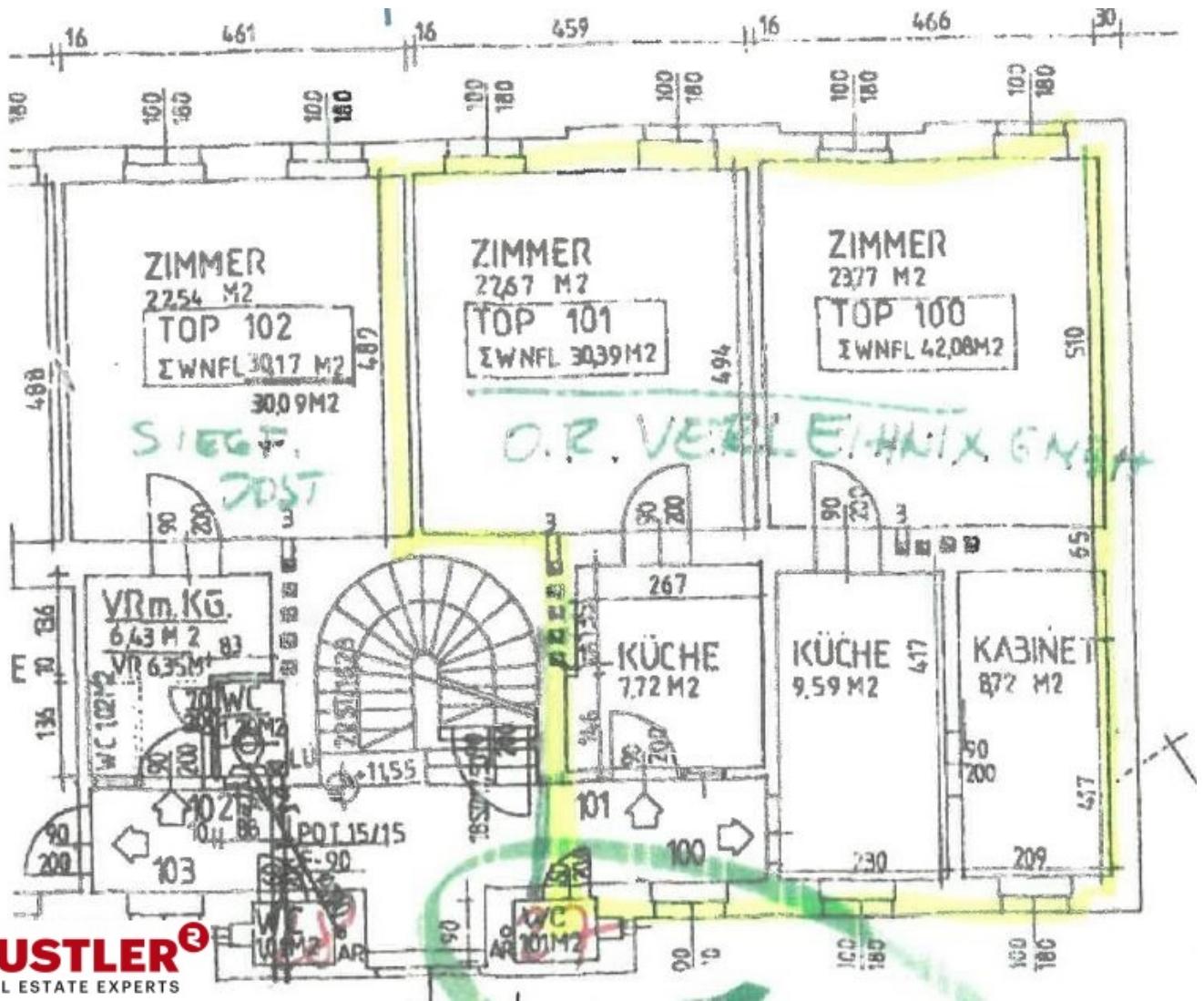


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige, sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung im 15. Bezirk in der Pillergasse – eine attraktive Möglichkeit für alle, die auf der Suche nach einem Objekt mit deutlichem Gestaltungsspielraum sind. Die Wohnung umfasst ca. 73,48 m<sup>2</sup> und wurde aus zwei separaten Einheiten zusammengelegt, was flexible Grundrissvarianten ermöglicht. Das Gebäude stammt aus der Jahrhundertwende. Ein Lift ist vorhanden, jedoch nicht barrierefrei, da nach dem Lift ein paar Stufen zu überwinden sind. Geheizt wird mittels Gas.

**Wohnungsdetails** • Wohnfläche: ca. 73,48 m<sup>2</sup> • Zimmer: 3 • Lage: Pillergasse, 1150 Wien • Zustand: sanierungsbedürftig – ideale Basis für eine moderne Neugestaltung • Gebäude: Jahrhundertwendehaus • Heizung: Gasheizung • Barrierefreiheit: nicht gegeben **Potenzial & Gestaltungsmöglichkeiten** Diese Wohnung bietet außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Durch die Zusammenlegung zweier ehemals getrennter Wohneinheiten eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – vom offenen Wohn-Essbereich über optimierte Raumaufteilung bis zu einem individuellen, modernen Wohnkonzept. Ideal für Eigennutzer, die ihre Wohnräume selbst realisieren möchten, oder für Investoren, die den Wert des Objekts durch eine umfassende Sanierung deutlich steigern wollen. **Lage & Infrastruktur** Die Pillergasse befindet sich in einem urbanen Teil des 15. Bezirks, der für seine gute Anbindung und lebhafte Infrastruktur bekannt ist. In unmittelbarer Umgebung finden sich: • Mehrere öffentliche Verkehrsmittel (u. a. Straßenbahnen, Buslinien sowie Nähe zur U6) • Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs • Vielfältige Gastronomie, Cafés und internationale Lokale • Naherholungsbereiche wie der Auer-Welsbach-Park und das Schloss Schönbrunn sind gut erreichbar • Rascher Zugang zum Westbahnhof, zur Mariahilfer Straße sowie zu städtischen Hotspots Der 15. Bezirk befindet sich in einem stetigen Wandel: Modernisierte Gebäude, neue Lokale und wachsende Investitionen machen die Gegend besonders attraktiv für Jung, Alt und alle, die urbanes Wohnen schätzen. **Kaufpreis** € 245.000,-