

Im Dachgeschoßausbau: 3-Zimmerwohnung mit Balkon in U-Bahn-Nähe



Objektnummer: 87268

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pilgramgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	2021
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	165,33 €
USt.:	16,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

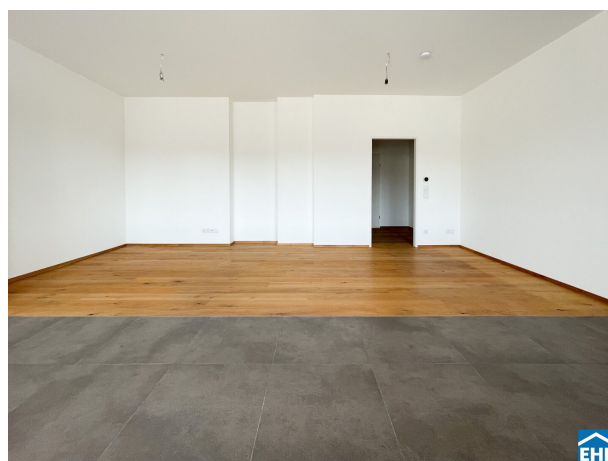


Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



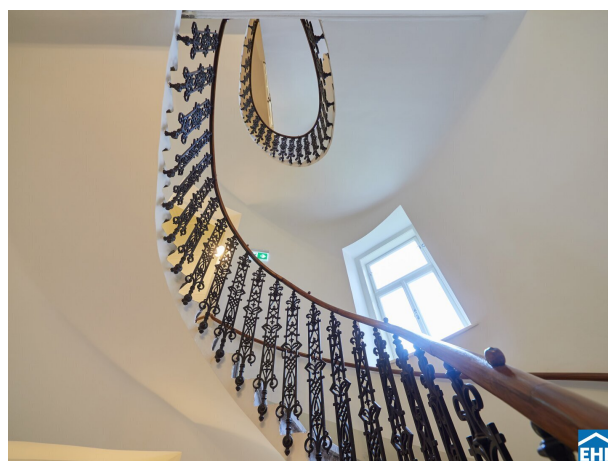
Mitglied des
immobilienring.at



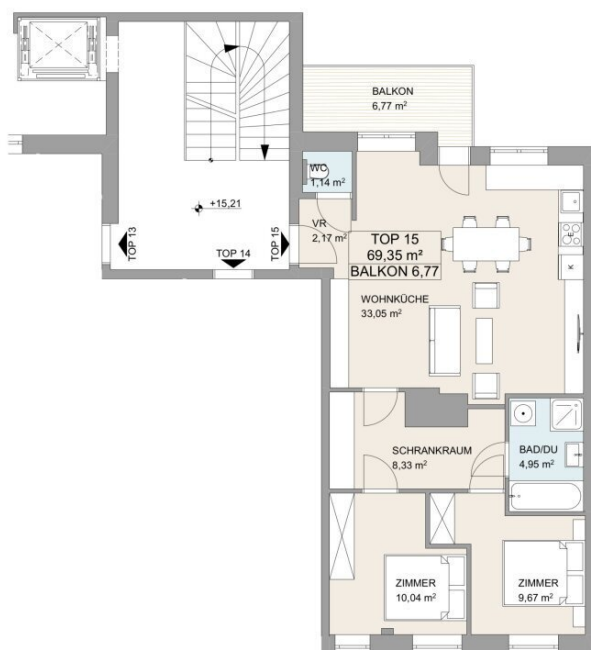












1. DACHGESCHOSS



LAGEPLAN 1/200
PILGRAMGASSE 15

TOP 15 69,35 m²
BALKON 6,77

0 5 10 m
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 Altbaulemente 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 Altbaustrakt
- 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.

Nur noch bis 30.06.2026: Nutzen Sie jetzt noch die Möglichkeit der Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr als Eigennutzer für Ihren neuen Hauptwohnsitz!

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.

Top 15:

Über die Wohnküche samt angrenzenden, in den Innenhof ausgerichteten Balkon gelangen Sie durch einen praktisch angelegten Schrankraum in zwei weitere Zimmer sowie das Badezimmer, welches mit einer Dusche sowie Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Die mit allen Geräten ausgestattete Küche ist das Herzstück des Wohnraums, die sich perfekt in den restlichen Raum einfügt.

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den Nettokaufpreis zzgl. 20% Ust, daher kann die Wohnung zu Vermietungszwecken gekauft werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.