

**ERSTBEZUG – Stilvoller 3-Zimmer-Dachgeschoss-Traum
nahe Naschmarkt - freier Mietzins**



01_Pilgramgasse 15_Neu

Objektnummer: 4724/11912

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pilgramgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1870
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	67,83 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	163,82 €
USt.:	16,38 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

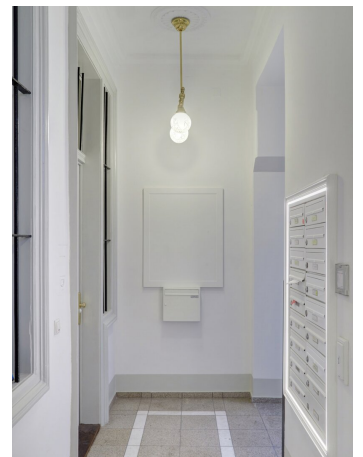
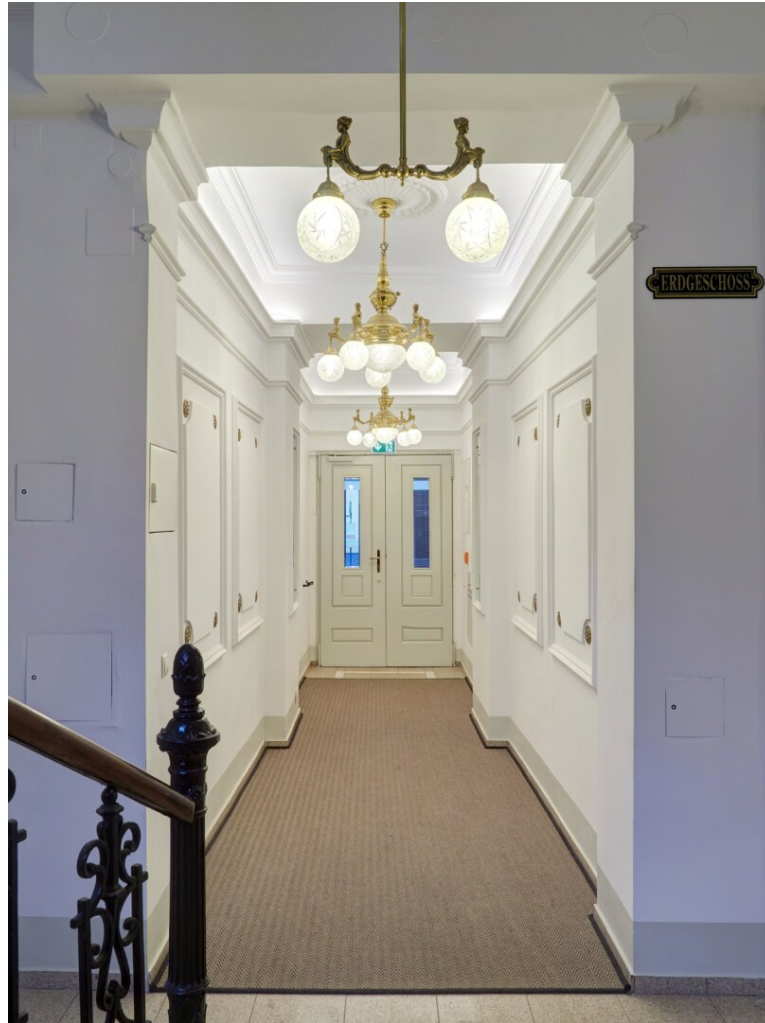














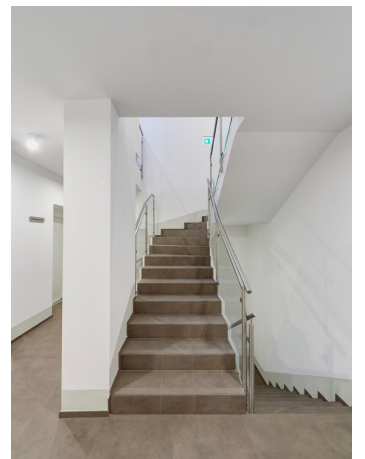




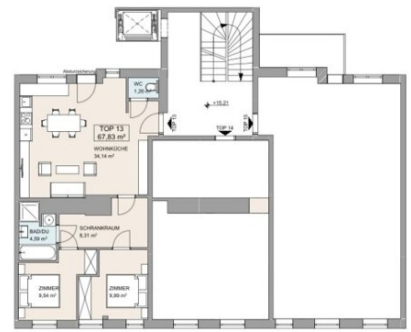
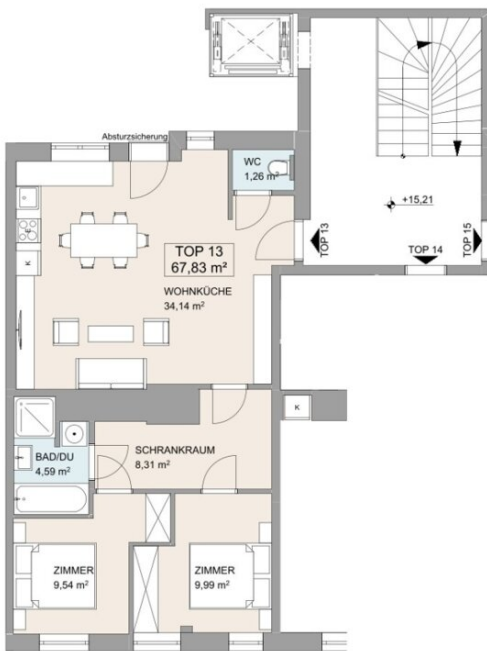












LAGEPLAN 1/200
PILGRAMGASSE 15

1. DACHGESCHOSS

TOP 13
67,83 m²



Objektbeschreibung

Für Eigennutzer ist beim Immobilienkauf noch bis 30.06.2026 eine Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr möglich.

ERSTBEZUG – Stilvoller 3-Zimmer-Dachgeschoss-Traum nahe Naschmarkt

In begehrter Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten vom legendären Naschmarkt entfernt, erwartet Sie diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1870. Das Gebäude wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und hochwertig modernisiert – inklusive Dachgeschossausbau mit zeitgemäßer Technik und moderner Ausstattung. Die Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss (entspricht dem 4. Liftstock) und vereint den historischen Flair des Altbaus mit dem Komfort eines Neubaus. Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Charme und Stil suchen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Erstbezug nach Dachgeschossausbau 2021
- Ca. 68 m² Wohnfläche, perfekt aufgeteilt auf 3 Zimmer
- Sonnige Wohnküche mit moderner Einbauküche und Südausrichtung zum ruhigen Innenhof
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer – ideal für Paare, Familien oder Homeoffice
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Separates WC
- Luftwärmepumpe: Fußbodenheizung & -kühlung für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Lift im Haus
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN:

- Kaufpreis netto: EUR 549.000,-

- Zzgl. 20 % USt: EUR 109.800,-
- Kaufpreis brutto: EUR 658.800,-

Hinweis: Bei Erwerb als Vorsorgewohnung zur Vermietung ist ein Vorsteuerabzug möglich – die USt kann in diesem Fall zur Gänze vom Finanzamt rückerstattet werden.

Zusätzliche Kaufnebenkosten:

- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt
- Vertragserrichtung: 1,2 % des Kaufpreises zzgl. USt & Barauslagen (durch Kanzlei Tiefenthaler & Gnesda Rechtsanwälte)

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