

**Apartment im Dachgeschoss – Altbaufair trifft modernes  
Design | U4 Pilgramgasse - freier Mietzins**



03\_Pilgramgasse 15\_Neu

**Objektnummer: 4724/11908**

**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:	44,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	106,58 €
USt.:	10,66 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Jeitschko**

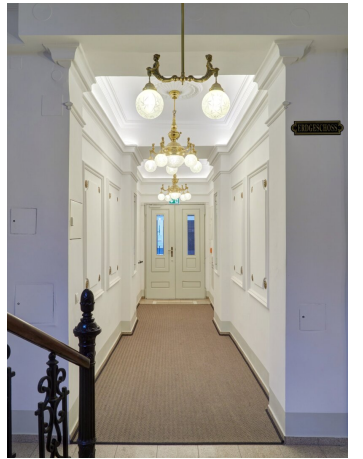
OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

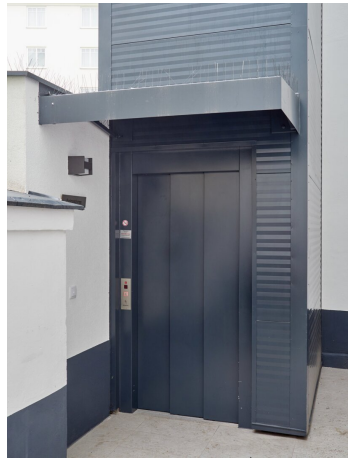
T + 43 1 934 69 60 207

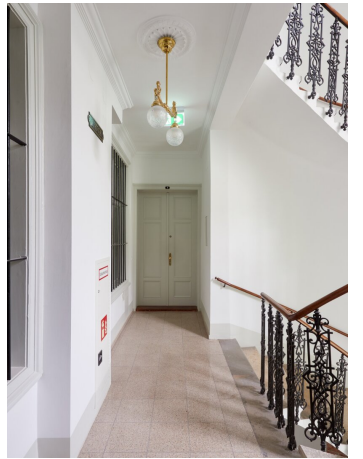


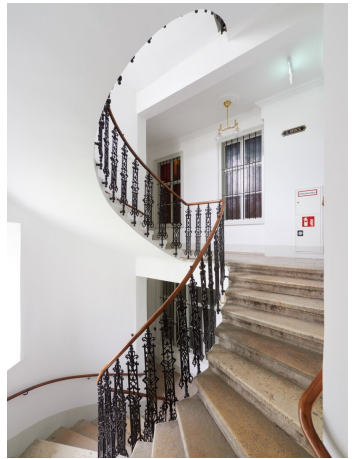


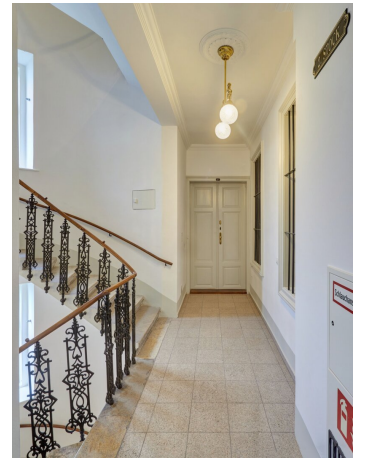








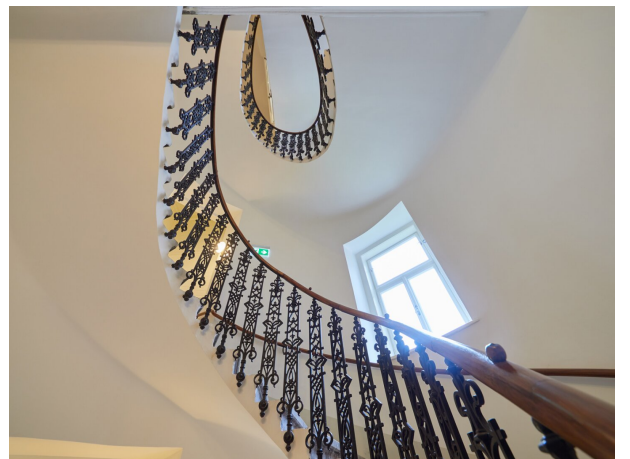
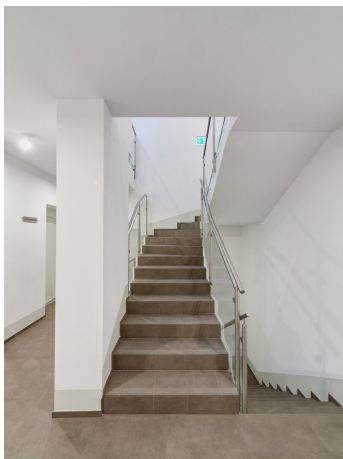




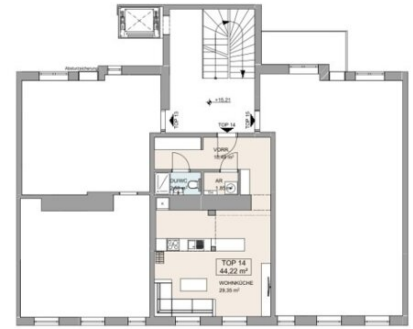
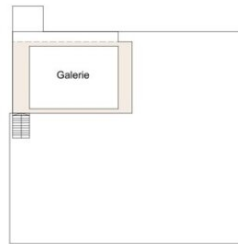












LAGEPLAN 1/200  
PILGRAMGASSE 15

## 1. DACHGESCHOSS

TOP 14  
44,22 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS 1/100

## Objektbeschreibung

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

### **Smartes City-Apartment im Dachgeschoss – Altbauflair trifft modernes Design nahe U4 Pilgramgasse**

Willkommen im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks! Diese stilvoll ausgebaute 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss (entspricht dem 4. Liftstock) eines aufwendig sanierten Altbaus aus dem Jahr 1870. Ideal für Singles, Pendler oder Anleger – ein wahres Raumwunder mit Charme, Funktionalität und Top-Lage.

Die Immobilie wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus 2021 modernisiert und vereint gekonnt den historischen Charakter des Altbaus mit urbanem Wohnkomfort. Durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie ein eingebautes Hochbett sorgen für maximale Raumnutzung.

#### **DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:**

- Erstbezug nach hochwertigem DG-Ausbau 2021
- Wohnfläche ca. 35 m<sup>2</sup> – clever aufgeteilt
- Inklusive moderner Kochnische und maßgeschneidertem Hochbett
- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe – effizient & zukunftsorientiert
- Lift im Haus
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

#### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Eingangsbereich / Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn-/Schlafbereich mit integrierter Kochnische und fix verbautem Hochbett – platzsparend

& gemütlich

### **KAUFPREIS & NEBENKOSTEN:**

- Kaufpreis netto: EUR 299.000,-
- Zzgl. 20 % USt: EUR 59.800,-
- Kaufpreis brutto: EUR 358.800,-

Hinweis: Bei Erwerb als Vorsorgewohnung zur Vermietung ist ein Vorsteuerabzug möglich – die USt kann beim Finanzamt geltend gemacht 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)

Kompakt, durchdacht und voller Potenzial – dieses Dachgeschoss-Apartment bietet alles, was modernes Stadtleben ausmacht. Perfekt als Haupt- oder Zweitwohnsitz, Pendlerwohnung oder clevere Vorsorgeinvestition.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### **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