

**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

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1870
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	44,22 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

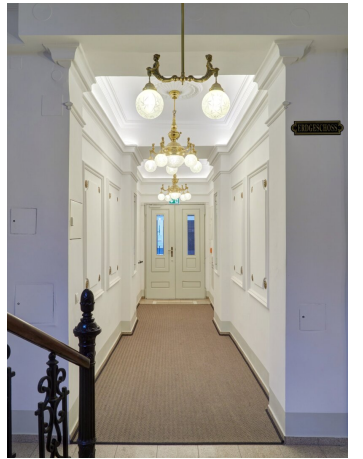
T + 43 1 934 69 60 207
H +43 676 84 777 2207

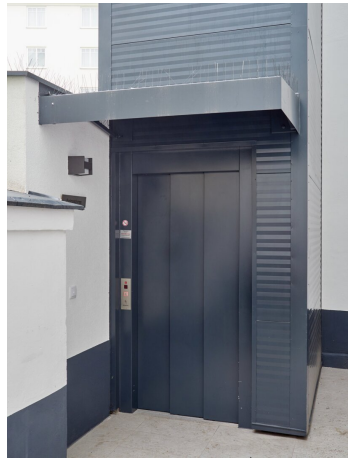
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

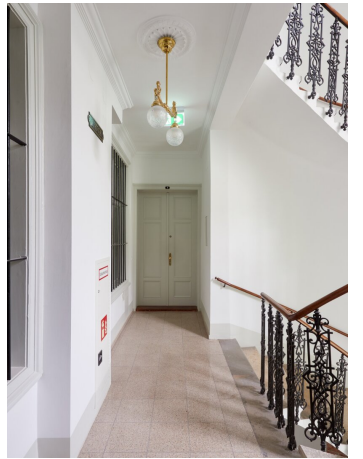


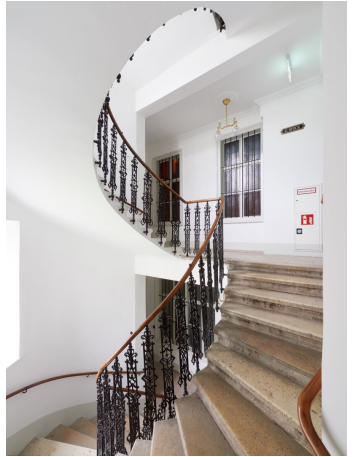


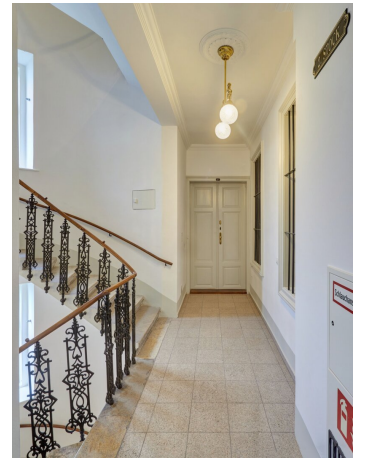








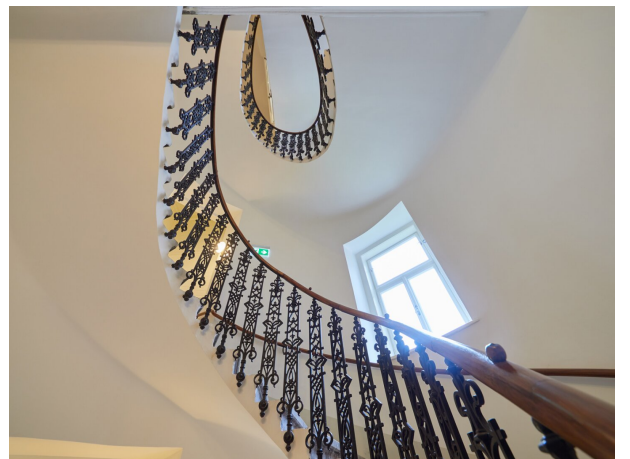
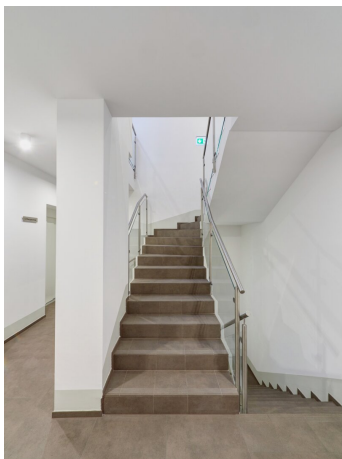




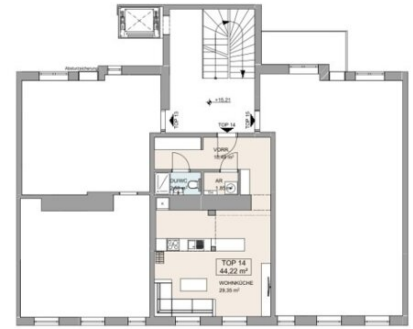
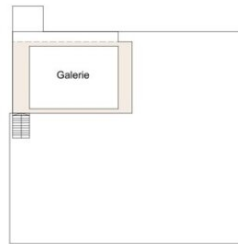












LAGEPLAN 1/200
PILGRAMGASSE 15

1. DACHGESCHOSS

TOP 14
44,22 m²



GRUNDRISS 1/100

Objektbeschreibung

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 m² – 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 verbautes 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap