

**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

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	67,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

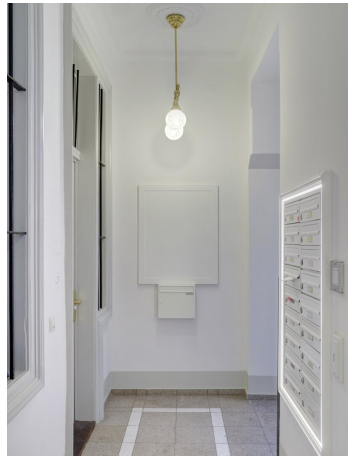
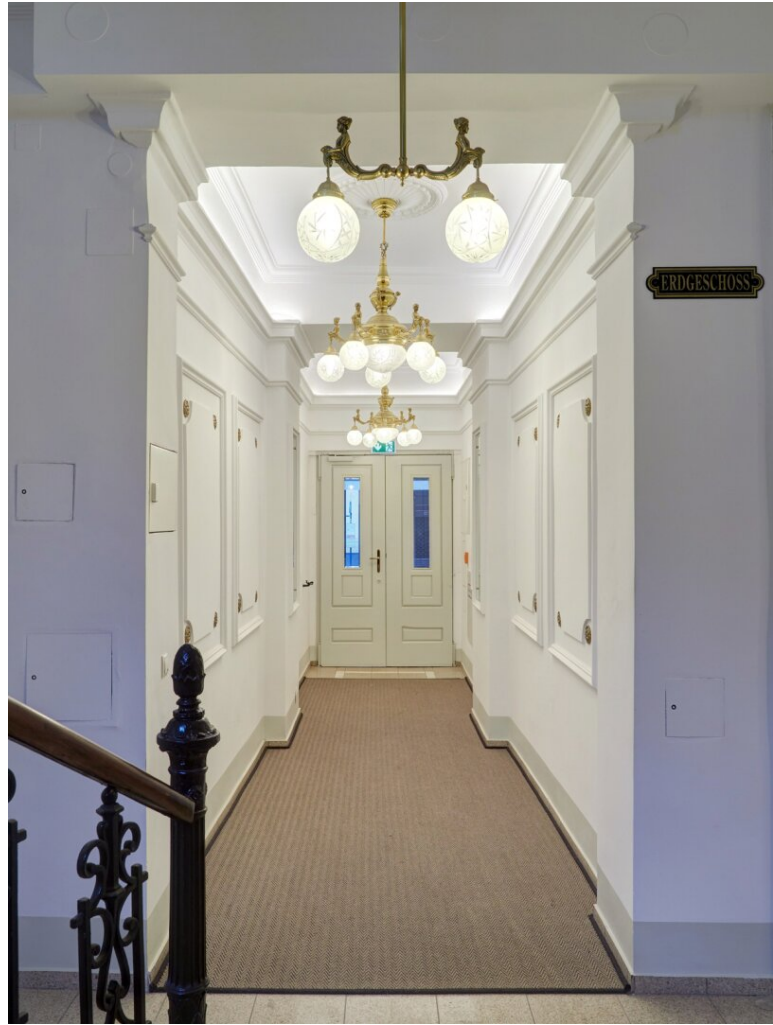












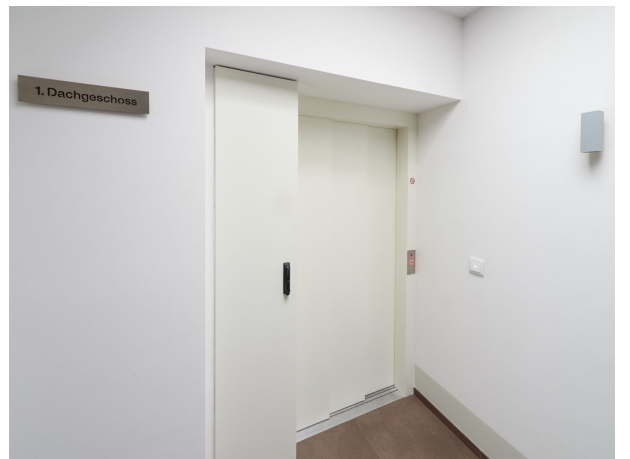


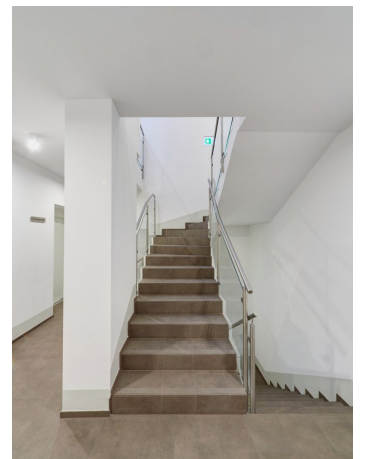




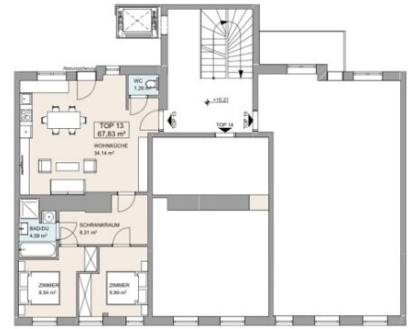
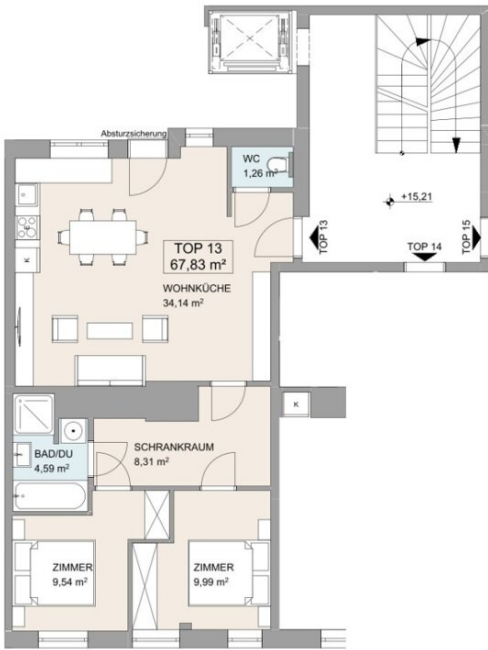












LAGEPLAN 1/200  
PILGRAMGASSE 15

## 1. DACHGESCHOSS

TOP 13  
67,83 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### 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 m<sup>2</sup> 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 <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