

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * 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

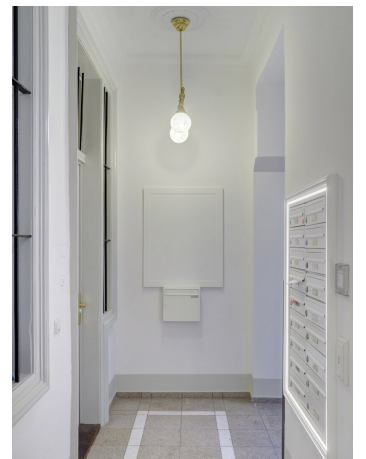
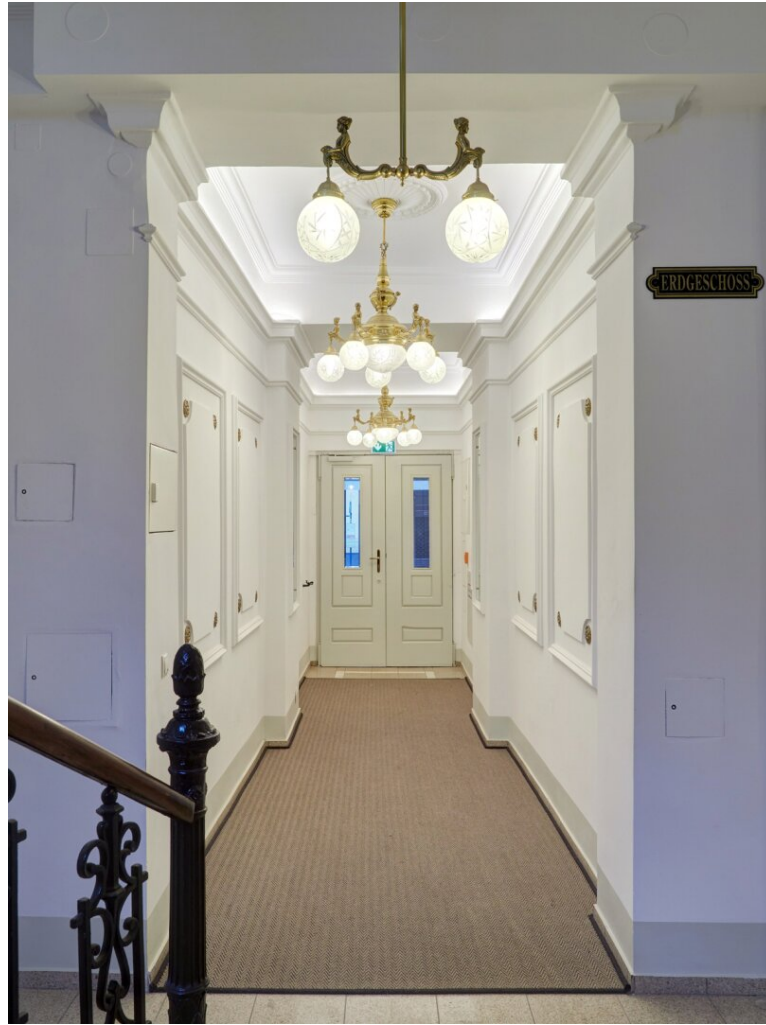












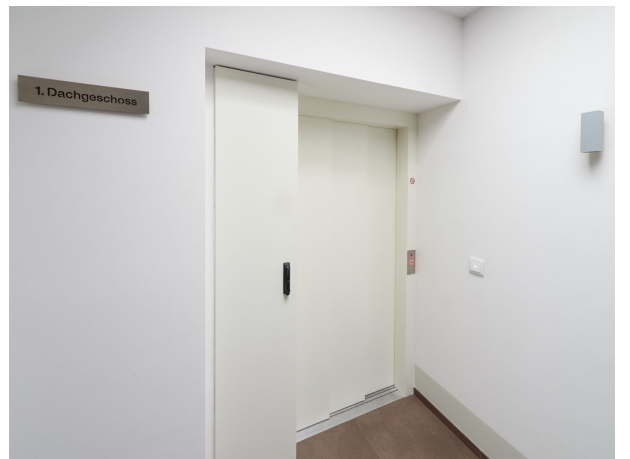


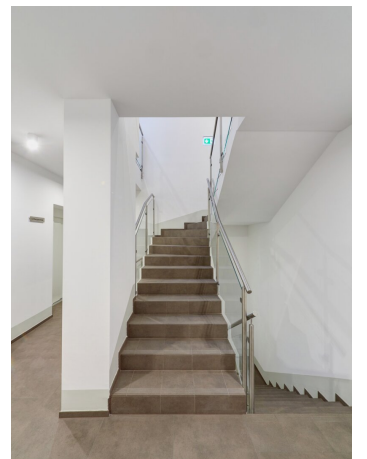




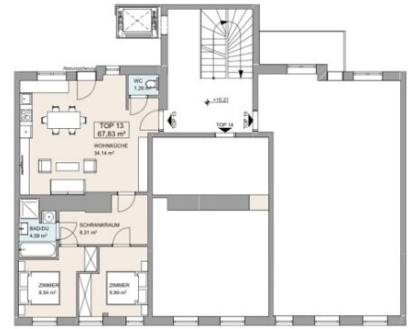
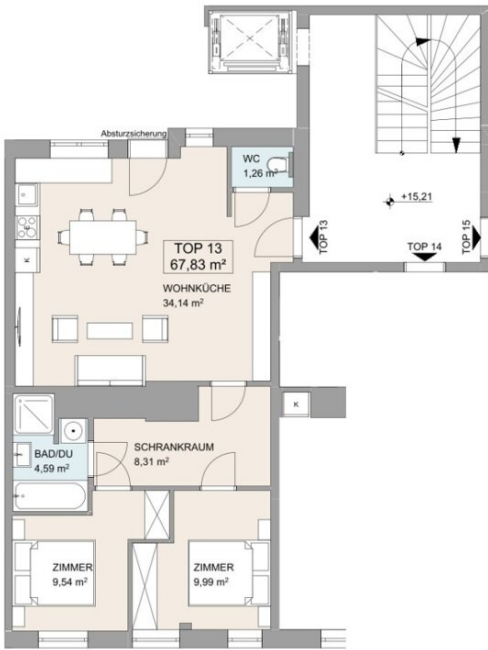












LAGEPLAN 1/200  
PILGRAMGASSE 15

## 1. DACHGESCHOSS

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



## 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 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 <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