

## **Klimatisierter 68m<sup>2</sup> Dachausbau im revitalisierten Altbau mit Lift - 1050 Wien**



Wohnküche

**Objektnummer: 7829**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	658.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,82 €
<b>USt.:</b>	16,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Astarte Aichholzer**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

T +43 664 401 96 53  
H +43 664 401 96 53

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



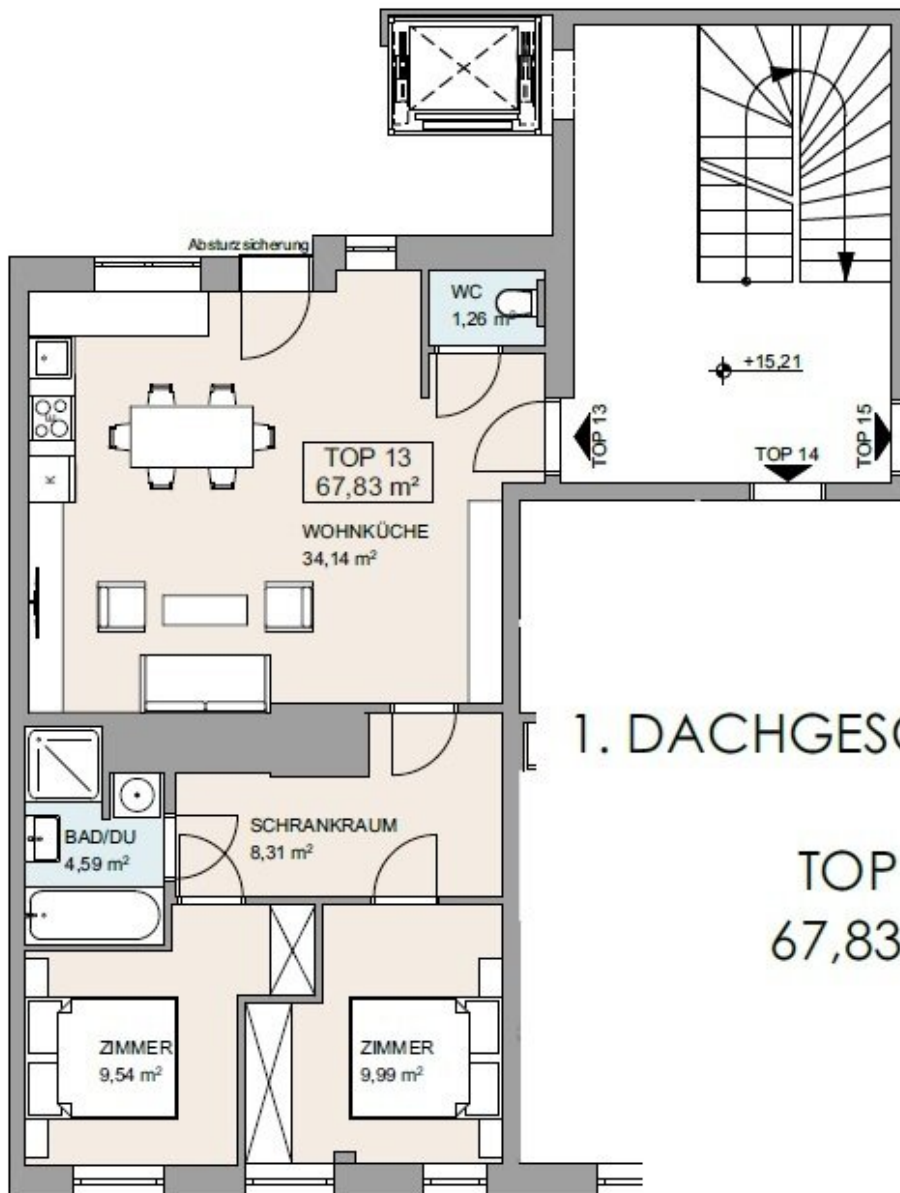








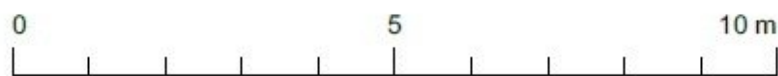




# 1. DACHGESCHOSS

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

PILGRAMGASSE



GRUNDRISS 1/100



## Objektbeschreibung

### **Renovierte 68m<sup>2</sup> DG-Wohnung mit optionalem Balkon\* Nähe U4 Pilgramgasse!**

Diese wunderschöne Dachwohnung wurde aufwendig saniert und besticht mit einer hervorragenden Raumauteilung und einer modernen Ausstattung. Das revitalisierte Gründerzeithaus ist sehr geschmackvoll renoviert und befindet sich in sehr zentraler und begehrter Wohngegend. Die im 4. Liftstock liegende Dachwohnung besteht aus Vorraum, 1 Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Schrankraum, Badezimmer und WC,.

**\*Optionaler Balkon** (Die Bewilligung für einen Balkon mit ca. 6,61m<sup>2</sup> im Innenhof liegt vor und kann auf Kosten des Käufers errichtet werden)

**Ausstattung:** Hochwertige Parkettböden, Einbauküche mit Geräten, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Kühlung, geschmackvolles Fliesenbad mit Dusche und Wanne, Toilette mit Handwaschbecken, Kellerabteil, Lift,

Die Wohnung befindet sich in der Pilgramgasse in Nähe der U-Bahn-Station. Eine sehr gute, wie auch beliebte Wohnlage, die mit ihrer Infrastruktur, unzähligen Geschäften und Restaurants, sowie einer guten öffentliche Anbindung überzeugt. Die Mariahilfer Straße oder der Naschmarkt ist nur ein kurzer Spaziergang entfernt.

**Bitte beachten Sie in diesem Gebäude auch weitere verfügbare Wohnungen von 39m<sup>2</sup> - 85m<sup>2</sup> auf unserer Homepage!**

**Kaufpreis € 549.000,- zuzügl. 20% Ust.**

Bk netto € 163,82

Reparaturrücklage € 71,90

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

**Wichtiger Hinweis: Für Eigennutzer ist beim Immobilienkauf noch bis 30.06.2026 eine Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr möglich, was eine erhebliche Reduzierung der Nebenkosten bedeutet!**

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **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