# Für Investoren: Vermietete 3 Zimmerwohnung in Dachgeschoßausbau Nähe U4

**Objektnummer: 87280**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Pilgramgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 67,59 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Kaufpreis:** | 599.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 157,39 € |
| **USt.:** | 15,74 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

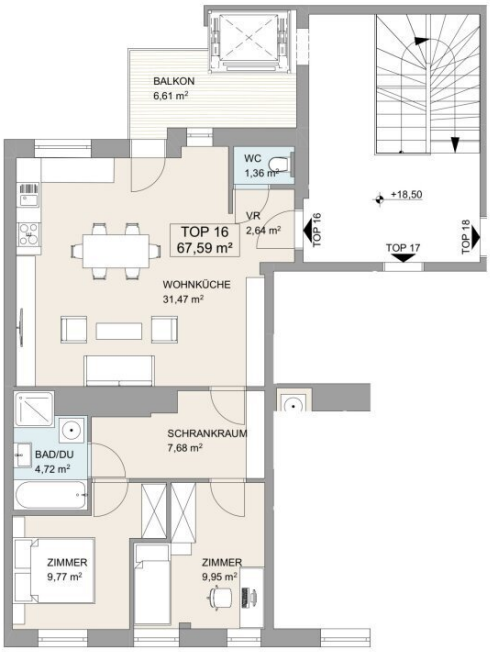
## Ihr Ansprechpartner

**Julie Wittrich**

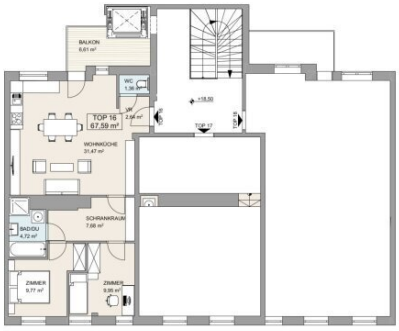
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

PILGRAM
BULGARISCHE LEBENSMITTEL | БЪЛГАРСКИ ХРАНИТЕЛЕН МАГАЗИН
WELL-KAMM

2. STOCK
Schlauchanschluss




2. DACHGESCHOSS



LAGEPLAN 1/200
PILGRAMGASSE 15

TOP 16
67,59 m²

Balkon
6,64m²

0 5 10 m

GRUNDRISS 1/100

N

# Objektbeschreibung

**Nähe Naschmarkt: Historischer Altbau trifft modernes Wohngefühl**

Inmitten des charmanten 5. Wiener Gemeindebezirks, unweit des beliebten Naschmarkts, befindet sich dieser stilvoll sanierte Altbau aus dem Jahr 1870. Das Haus in der Pilgramgasse vereint auf einzigartige Weise historischen Flair mit modernsten Wohnstandards – der perfekte Ort für alle, die das Besondere suchen.

Der modernisierte Eingangsbereich empfängt Bewohner mit einem stilvollen Mix aus traditionellen Details und klarer, moderner Gestaltung. Ein neu installierter Lift, der in jedem Halbstock hält, schafft zusätzlichen Komfort.

Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Erhaltung und Aufwertung klassischer Altbauelemente in den Wohnungen gelegt. Die hohen Räume und der Fischgrätparkett schaffen eine Atmosphäre zeitloser Eleganz.

Gleichzeitig sorgt ein Dachgeschoßausbau aus dem Jahr 2021 für zeitgemäße Wohnqualität mit durchdachten Grundrissen. So wurde beispielsweise die 1 Zimmerwohnung mit einem Hochbett ausgestattet, das eine optimale Raumnutzung ermöglicht.

**Die Ausstattung:**

- Gasetagenheizung im Altbautrakt
- Fußbodenheizung und -kühlung mittels Luftwärmepumpe im Dachgeschoß
- Voll ausgestattete Küche in allen Einheiten
- Ein Kellerabteil je Wohnung
- Lift mit Ausstiegsmöglichkeit in jedem Halbstock

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises.**

**Die Lage & Infrastruktur**

- U4 Station „Pilgramgasse“: 2 Gehminuten entfernt
- Buslinien 13A, 14A, 59A: 2 Gehminuten entfernt

Die Pilgramgasse punktet mit ihrer ausgezeichneten Lage im Herzen Wiens. Nur wenige Schritte entfernt liegt die U4-Station Pilgramgasse, die eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zum Schloss Schönbrunn bietet. Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien ergänzen die hervorragende öffentliche Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung finden sich charmante Cafés, Bäckereien, trendige Restaurants, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Hotspots wie der Naschmarkt und das Theater an der Wien. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Apotheken und Ärzte fußläufig erreichbar.

**Die Wohnung ist aktuell noch bis 14.06.2026 befristet vermietet.**

Als Vorsorgewohnung: Rendite bei Vermietung zu netto € 20,00: 2,7 %

**Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den Nettokaufpreis zzgl. 20% Ust, daher kann die Wohnung zu Vermietungszwecken gekauft werden.**

Die inserierten Fotos sind Musterfotos einer baugleichen Wohnung im darunter liegenden Stockwerk (= 1. Dachgeschoß - Top 13- welche bereits leer steht und ebenfalls verkauft wird).

***Optionaler Balkon:*** die Bewilligung für einen Balkon mit ca. 6,61m² Richtung Innenhof liegt vor (siehe Plan) und kann auf Kosten des Käufers errichtet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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