



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 224768

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 877000€

Straße: Pilgramgasse

1050 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 98.29m<sup>2</sup>

## Terrassentraum - 4-Zimmer Maisonette-Wohnung, Naschmarktnähe! Vorsorgewohnung!



### Terrassentraum - 4-Zimmer Wohnung, Pilgramgasse!

Willkommen in dieser stilvollen 4-Zimmer Wohnung im Wiener Stil-Altbau in 1050 Wien, Nähe Naschmarkt! Dieser Wohnraum mit 98,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Dachgeschoß eines stilvoll renovierten Wohnhauses und bietet ein tolles Wohnflair. Das absolute Highlight der Wohnung ist die 71,30 m<sup>2</sup> große Terrasse - eine pure Ruheoase für schöne Abendstunden, die zum Entspannen einladet!

Beim Betreten beeindruckt die Wohnung mit einer großzügigen, hellen Atmosphäre und lichtdurchfluteten Räumen, die einladend und freundlich wirken. Der offene Grundriss schafft ein modernes und elegantes Ambiente, das zum Entspannen einlädt. Hochwertige Fliesen und Parkett

verleihen der Wohnung zusätzlichen Charme.

Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang und höchsten Komfort. Die unschlagbare Lage in Fußnähe des beliebten Wiener Naschmarktes und bietet eine schnelle Anbindung an die U-Bahn, Busse, Straßenbahnen und Bahnhöfe, sodass Sie flexibel und mobil sind.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe: Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls in der Nähe und ermöglichen entspanntes Einkaufen.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet bis 2028 und eignet sich daher als optimale Anlage- bzw. Vorsorgewohnung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

Achtung: der angeführte Kaufpreis ist zzgl. 20% Umsatzsteuer und eignet sich daher als Vorsorgewohnung! Aktuelle Rendite: 3,5 %; das Objekt unterliegt dem Teilanwendungsbereich des MRG - somit kann der freie Mietzins vereinbart werden.

Raumaufteilung: 1. Etage:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- Schrankraum
- Bad mit Badewanne
- WC

2. Etage:

- Wohnzimmer mit Küche
- Zimmer
- Terrasse mit 71,30 m<sup>2</sup>

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage bei der Pilgramgasse im 5. Bezirk von Wien. Sie liegt nahe der Rechten Wienzeile und dem Wienfluss, welche zu entspannenden Spaziergängen einladen.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Buslinie 12A, 13A
- U-Bahnlinie U4 & bald U5

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realtaeten.at](mailto:gepp@thurner-realtaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realtaeten.at](mailto:office@thurner-realtaeten.at).

????????????????Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Vermittlungsprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages durch die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie

die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

## Eckdaten

Nutzfläche: 98.29m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 94m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.97m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 877000€

Nebenkosten: 232.71€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at)