

# Traumhafte Dachgeschosswohnung mit exklusiver Terrasse



**Objektnummer: 18742**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergsteiggasse 26A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	124,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 53,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	171,51 €
USt.:	21,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7

Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.\*  
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

Suche Wohnraum, der zu mir passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

**3SI**  
— MAKLER —







3SI  
— MAKLER —



3SI  
— MAKLER —



3SI  
— MAKLER —





3SI  
— MAKLER —



3SI  
— MAKLER —

Bergsteiggasse 26A  
1170 Wien  
Top 29  
Dachgeschoss

Wohnfläche 89,58 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 WC
- 4 Bad
- 5 Zimmer
- 6 Vorraum
- 7 Zimmer
- 8 Abstell

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



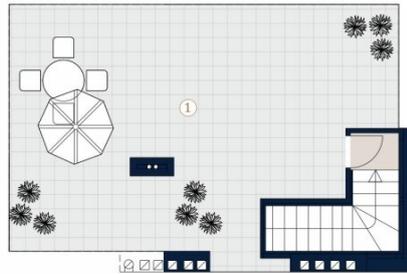
A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Bergsteiggasse 26A  
1170 Wien  
Top 29  
Dachgeschoss

Terrasse 35,11 m<sup>2</sup>

1 Terrasse



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: Februar 2021.

## Objektbeschreibung

### 3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr. Alle Informationen: [www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

### Vom Elterleinplatz aus die Stadt entdecken: Ein perfektes Zuhause finden!

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Bergsteiggasse 26A/Hernalser Hauptstraße 49 befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 17. Wiener Gemeindebezirks. Nach aufwendiger Renovierung der eleganten Gründerzeitfassade wurden auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses mit viel Liebe zum Detail saniert. Das prachtvolle Eckzinshaus verfügt über 3 Regelgeschoße und dem ausgebauten Dachgeschoß.

Zum Verkauf gelangen 10 Wohnungen und ein Geschäftslokal wird vermietet.

Alle Wohnungen wurden modernisiert und hochwertig ausgestattet. Die Böden wurden abgeschliffen, die Nassräume neu verflieset und Türen getauscht.

Neben der sehr guten Verkehrsmittelanbindung bietet die Lage auch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Parkanlagen und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Infrastruktur ist optimal, alle Bedürfnisse des täglichen Alltags sind gedeckt. Fußläufig nur ein paar Minuten entfernt, liegt der Pezzipark und Elterleinplatz, der ideal für Kinder zum Spielen oder genießen im Grünen einlädt. Der 17. Bezirk, nicht weit von den Weinbergen und üppigem Grün entfernt, bietet ein perfektes Zuhause, und auch ein Gefühl von Ruhe und Ausgeglichenheit. Diese Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischem Puls macht diesen Bezirk zu einem wahren Juwel Wiens. Innerhalb kürzester Zeit ist man in der Innenstadt, um die lebendige Atmosphäre der Stadt zu genießen, zu shoppen oder das kulturelle Erbe zu entdecken. Auch die Heurigen zum Schlemmen in den Weinbergen sowie das Jörgerbad zum Entspannen sind nicht weit entfernt.

Hierzu benötigen Sie die Straßenbahnlinien 9, 43, 44, die fußläufig in 5 Gehminuten erreichbar sind, auch die U-Bahn-Station U6 "Alser Straße" ist nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt, und bietet somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt. Zukünftig setzt die U5-Station "Elterleinplatz" einen weiteren Akzent in puncto Mobilität.

## **Top 29 im Dachgeschoss**

Diese Dachgeschosswohnung präsentiert sich mit ihrem durchdachten Grundriss und modernem Design! Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen einen großzügigen Wohn- / Essbereich, der ein harmonisches Raumgefühl vermittelt und sich ideal für gesellige Abende oder entspanntes Beisammensein eignet.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die entweder als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Das moderne Badezimmer zeichnet sich durch zeitlose Eleganz aus und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der direkte Aufgang zur Terrasse durch den Wohn- / Essbereich. Genießen Sie den Komfort, Ihre private Outdoor-Oase ohne Umwege zu erreichen. Die nach Norden ausgerichtete Terrasse verspricht nicht nur angenehme Temperaturen, sondern auch eine entspannte Atmosphäre mit Blick über die umliegenden Dächer.

Diese Dachgeschosswohnung vereint Wohnqualität, Funktionalität und Ästhetik auf höchstem Niveau. Erleben Sie urbanes Wohnen in Verbindung mit der Exklusivität einer eigenen Terrasse, die den perfekten Raum für erholsame Stunden im Freien bietet. Zögern Sie nicht, dieses einzigartige Wohnangebot zu entdecken und Ihr neues Zuhause zu gestalten!

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <275m

Klinik <175m

Krankenhaus <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <150m

Universität <1.100m

Höhere Schule <875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <325m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <325m

Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap