Edle Dachgeschoßwohnung mit südlich ausgerichteter Terrasse

Objektnummer: 18741

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:	63,63 m²
Nutzfläche:	90,72 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	122,21 €
USt.:	15,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7

3SI
MAKLER

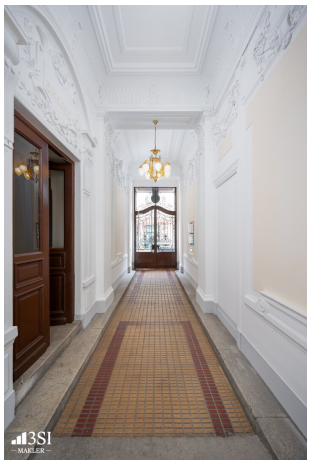
3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI IMMOGROUP

Bergsteiggasse 26A
1170 Wien

Top 25 • DG

Wohnfläche	63,63 m²
Terrasse	27,09 m²

1 Vorraum
2 Wohnküche
3 Bad
4 WC
5 Zimmer

A4 M 1:100

0 5

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

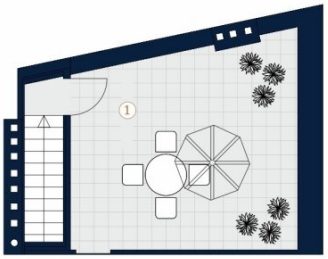
3SI IMMOGROUP

Bergsteiggasse 26A
1170 Wien

Top 25 • DG

Wohnfläche	63,63 m²
Terrasse	27,09 m²

1 Terrasse



A4 M 1:100

0 5

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

Objektbeschreibung

3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr. Alle Informationen: 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 verfliest 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 Pezzlpark 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.

© Weinberge, Heurigenjause, Jörgerbad: AdobeStock

Top 25 im Dachgeschoss

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender Vorraum, der von natürlichem Licht durchströmt wird und eine warme Atmosphäre schafft. Im Anschluss betreten Sie den großzügigen Wohn-/ Essbereich, der nicht nur durch seine Offenheit besticht, sondern auch einen direkten Aufgang zur südlich ausgerichteten Terrasse bietet. Hier finden Sie eine Oase des Wohlbefindens, wo Sie Sonne und frische Luft in vollen Zügen genießen können. Die südliche Ausrichtung verspricht nicht nur maximale Helligkeit, sondern auch ein sonniges Ambiente, perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer ist harmonisch mit einem eleganten Badezimmer verbunden, was Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort bietet.

Diese Dachgeschosswohnung vereint nicht nur modernes Wohnen und geschmackvolles Design, sondern bietet auch die Möglichkeit, Ihren Wohnraum harmonisch mit einer sonnigen Terrasse zu verbinden. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Ihre höchsten Ansprüche erfüllt und Wohnträume wahr werden lässt.

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 BGBI. 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