

**Sanierte Gartenwohnung mit Terrasse in zentraler Lage im  
17 Bezirk - perfekt für Jungfamilien oder Paare!**



**Objektnummer: 1493**

**Eine Immobilie von UMBRELLA Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,22 €
<b>USt.:</b>	18,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

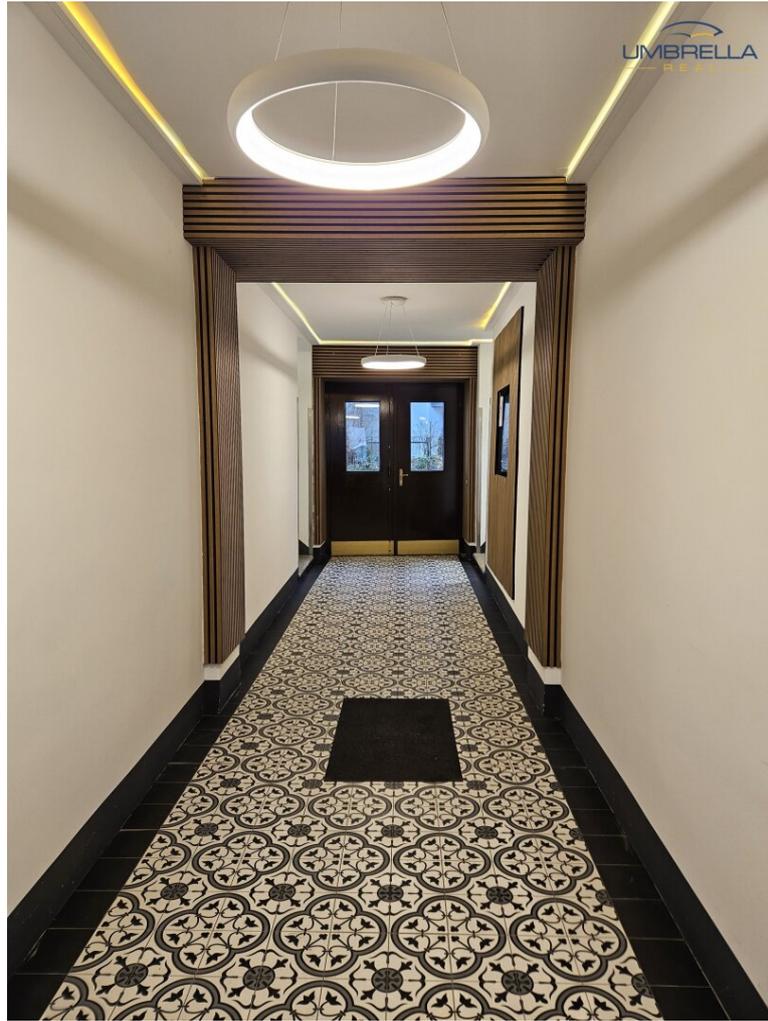
## Ihr Ansprechpartner

**Stefan Dorak**

UMBRELLA Real Estate GmbH  
Johannesgasse 15 / 2 / 8  
1010 Wien

H +43 664 198 7982

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









# EIGENTUMSWOHNUNG



BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



ERDGESCHOSS

## TOP 1

WNFL  
66,51 m<sup>2</sup>  
GARTEN  
26,00 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
16,70 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG

ZIMMER	11,74 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,41 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	19,85 m <sup>2</sup>
VORR.	2,81 m <sup>2</sup>
VORR.	4,10 m <sup>2</sup>
SR.	4,37 m <sup>2</sup>
KÜCHE	5,30 m <sup>2</sup>
BAD	5,00 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,70 m <sup>2</sup>
GARTEN	26,00 m <sup>2</sup>

## NUTZFLÄCHE

## ERDGESCHOSS



BEHEIMGASSE

BERGSTEIGGASSE

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Garten-Wohnung ist mit 67m<sup>2</sup> geräumig, zentral begehbar und bietet mit 3 Zimmern und einer separaten Küche viel Platz zum Wohnen und Entspannen.

Sie befindet sich im Erdgeschoss eines modern sanierten Eckzinshauses in ruhiger Lage des 17. Wiener Gemeindebezirkes.

Doch auch im Inneren der Wohnung werden Sie begeistert sein. Durch die moderne Renovierung erstrahlt die Wohnung in neuem Glanz und bietet Ihnen ein stilvolles und zeitgemäßes Wohngefühl. Die Fliesen und Parkettböden verleihen dem Raum eine warme und gemütliche Atmosphäre. Die Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder als gemütlicher Wohnbereich genutzt werden können.

Vom hellen Eingangsbereich aus ist die Küche, sowie das Badezimmer mit Badewanne und das separate WC zu begehren.

Der Südbalkon und die Terrasse sind vom Wohnzimmer aus zugänglich und bieten Ihnen einen idyllischen Blick ins Grüne. Hier können Sie den Tag mit einem Kaffee beginnen oder den Abend ausklingen lassen.

Durch die neue moderne Einbauküche und einer nach Süden ausgerichteten 17m<sup>2</sup> Terrasse mit 26m<sup>2</sup> Garten ist die Wohnung ein wahres Schmuckstück. Das geräumige Wohn-Esszimmer ist zum Garten, innenhofseitig, ausgerichtet.

Ein Kellerabteil bietet zudem weiteren Stauraum.

### **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Küche
- separates WC
- Badezimmer mit Wanne

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Terrasse
- Garten

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap