

## Modernes Wohnen mit großer Terrasse zum Entspannen



**Objektnummer: 20862**  
**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:       | 51,78 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 2                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Terrassen:        | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 53,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 365.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

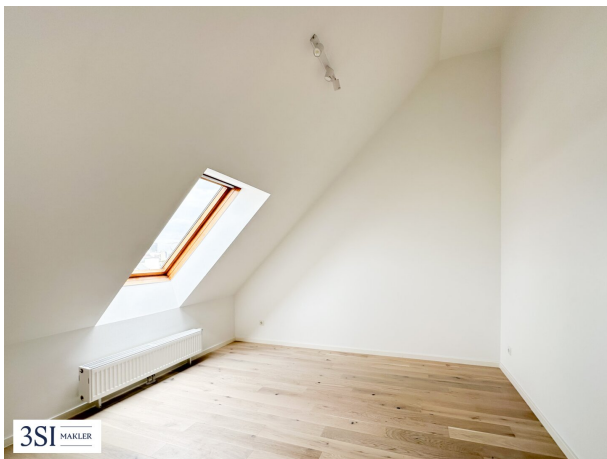
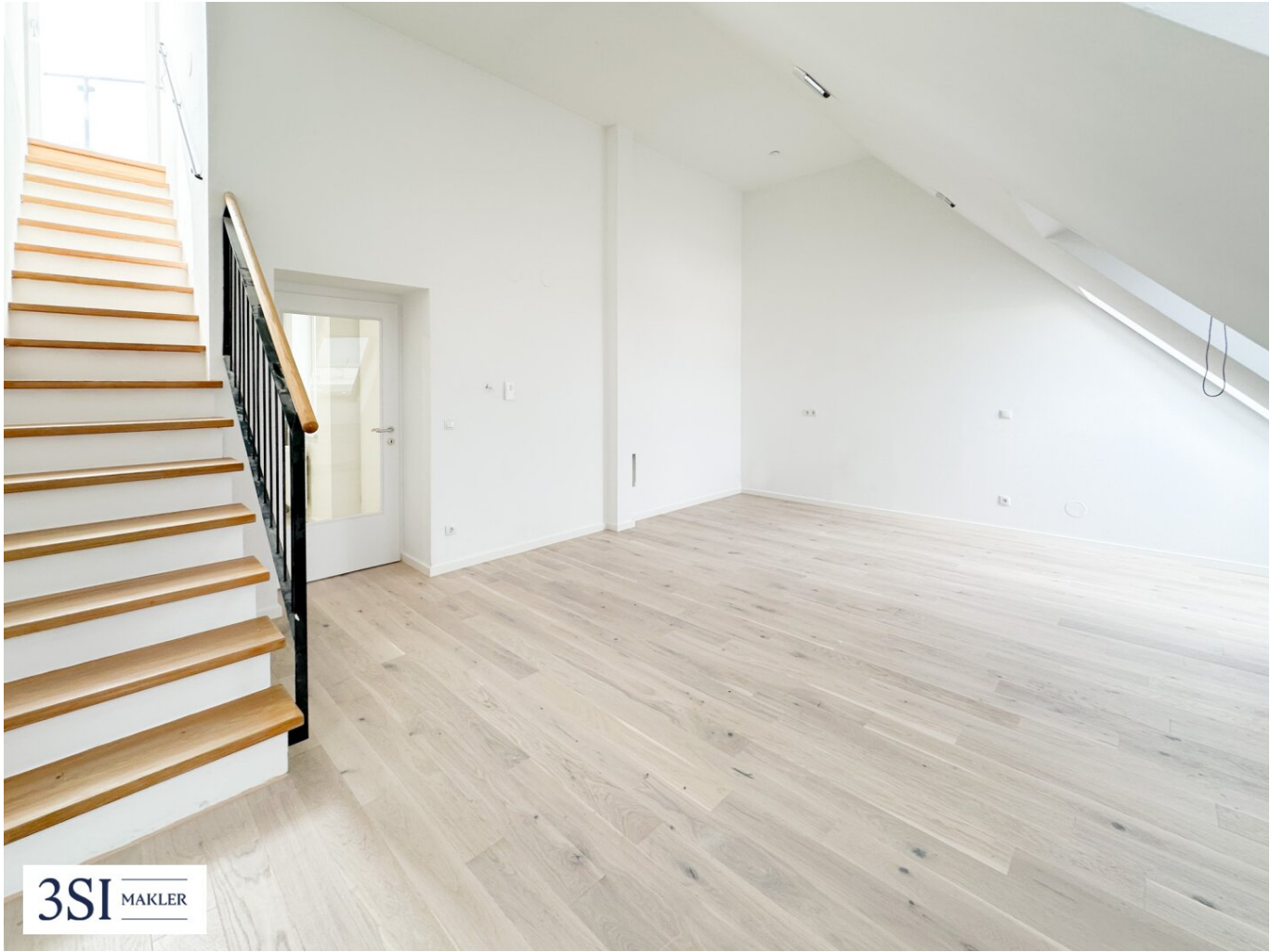
## Ihr Ansprechpartner

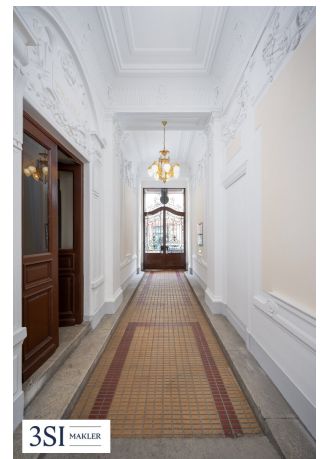


**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81







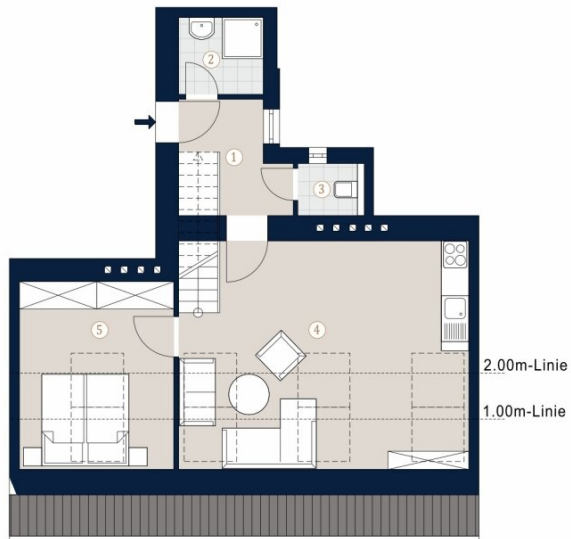
3SI MAKLER

Bergsteiggasse 26A  
1170 Wien

Top 26

Wohnfläche 51,78 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 34,86 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 DU
- 3 WC
- 4 Wohnküche
- 5 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100



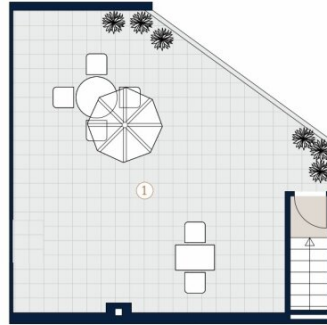
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

Bergsteiggasse 26A  
1170 Wien

Top 26

Wohnfläche 51,78 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 34,86 m<sup>2</sup>

1 Dachterrasse



A4 M 1:100



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

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. Stützliche Maße sind Rohbauwerte.

## Objektbeschreibung

### Top 26 im Dachgeschoß

Erleben Sie das besondere Wohngefühl dieser exklusiven Dachgeschoßwohnung, die mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Design überzeugt. Schon der einladende Eingangsbereich besticht durch stilvolle Eleganz und vermittelt sofort den Charakter dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit Weitläufigkeit und bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Die bereits vorhandenen Küchenanschlüsse eröffnen Raum für Ihre kulinarischen Ideen – gestalten Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen.

Ein gemütliches Schlafzimmer bietet Rückzugsort und Ruhe. Angrenzend befinden sich ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC – beides praktisch und stilvoll zugleich.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie schließlich auf die großzügige Dachterrasse – ein echtes Highlight, das zum Entspannen, Verweilen und Genießen einlädt.

### Lage:

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.

### 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 zu vermittelnden Dritten 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 <575m  
Höhere Schule <875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <25m  
Einkaufszentrum <325m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <325m  
Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <525m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap