

**Herbstaktion! Großzügige Altbauwohnung!  
Westausrichtung + Traumhaft saniertes Altbauhaus +  
Stylisches Stiegenhaus + Tolle Infrastruktur und  
Anbindung + Lebensqualität! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 288855**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergsteiggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.483,11 €
Betriebskosten:	176,30 €
USt.:	17,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

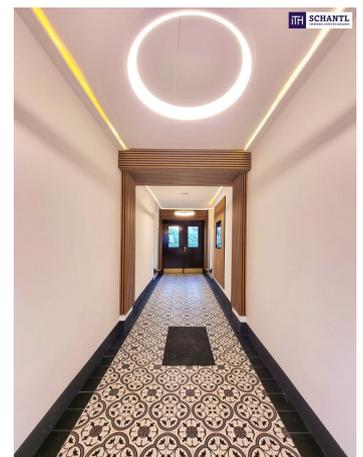
Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





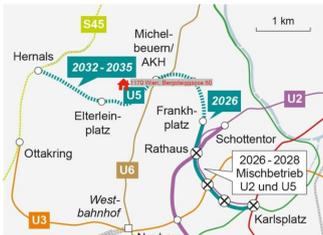
1170 Wien, Bergsteigergasse 50  
U5-Erweiterung



Durch den derzeit stattfindenden Ausbau des U-Bahn Netzes wird die Lage der Bergsteigergasse 50 in naher Zukunft deutlich profitieren.

Es entstehen zwei neue Zustiegmöglichkeiten der erweiterten U-Bahn Linie U5 in unmittelbarer Nähe. Durch die Verknüpfung der U5 und U6 in der Station Michelbeuern/ AKH (ca. 10min Fußweg) wird der angrenzende Bezirk, Währing künftig besser mit den Öffi erschlossen und an das Stadtzentrum angebunden. Die neue Station Elterleinplatz (ca. 5min Fußweg) schließt wiederum den Bezirk Hernals an das U-Bahn-Netz an und schafft damit eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Beide Stationen werden die Mikrogeografie der Bergsteigergasse deutlich aufwerten.

Die U-Bahn Linie U5 wird nach Abschluss der Arbeiten zwischen 2032 und 2035 vom Verkehrsknotenpunkt Hernals (S-45, Straßenbahnlinie 43) zur Station Karlsplatz (U1, U4) führen und dadurch eine neue attraktive und schnelle Öffi-Verbindung in die Innenstadt schaffen.

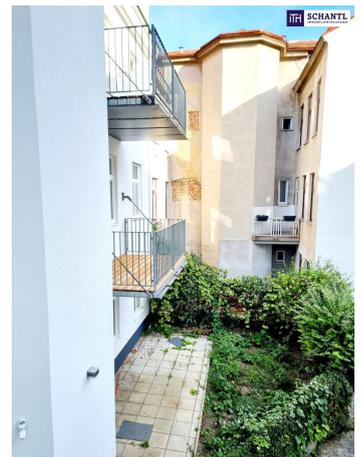
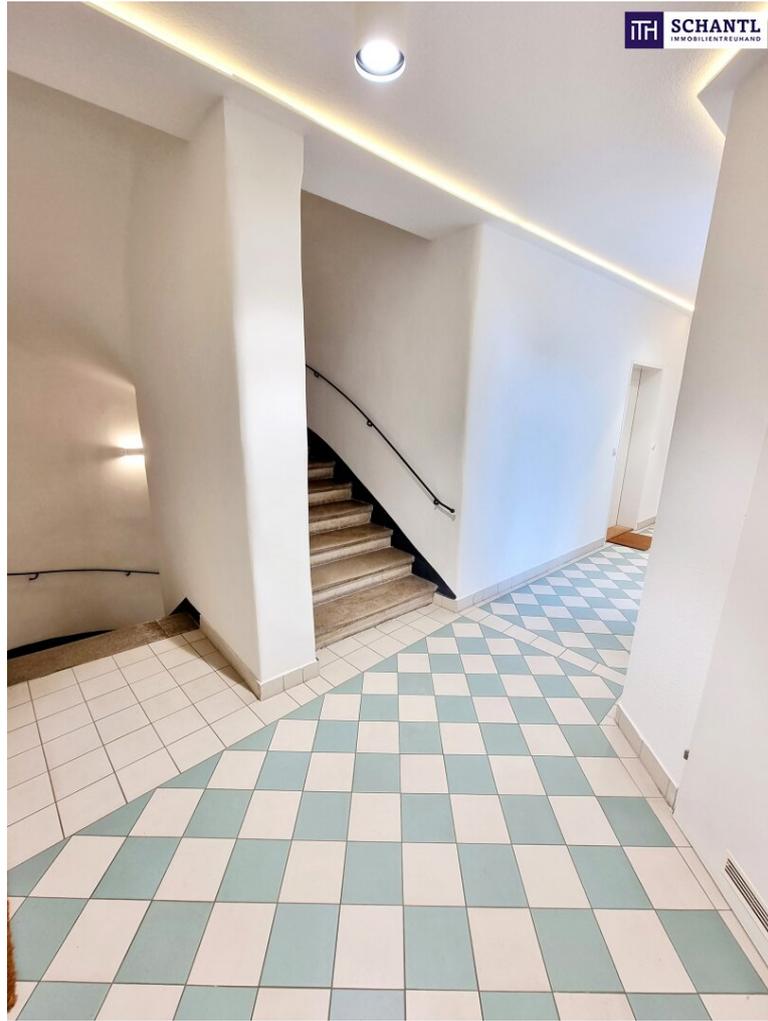


Grafik (C) APA Quelle Stadt Wien





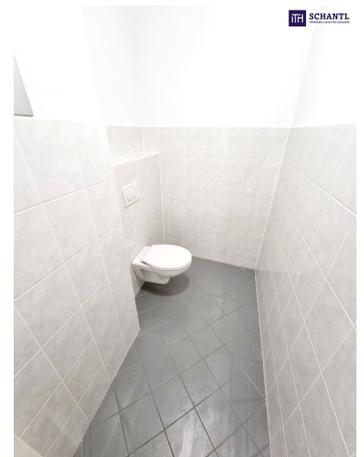
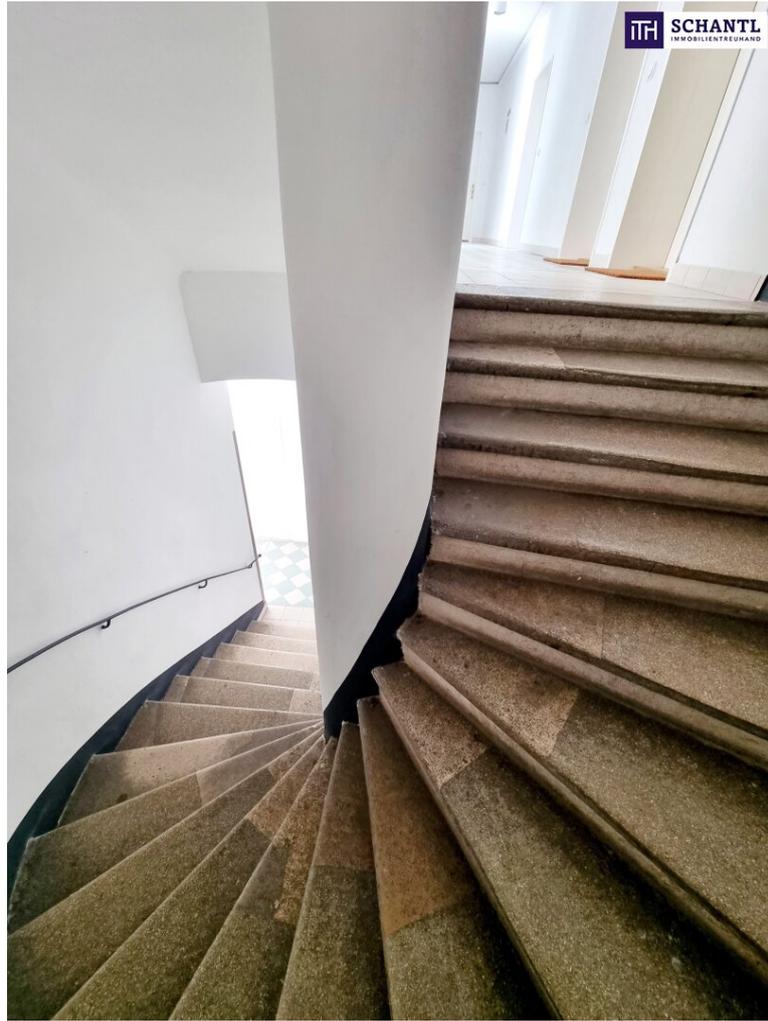








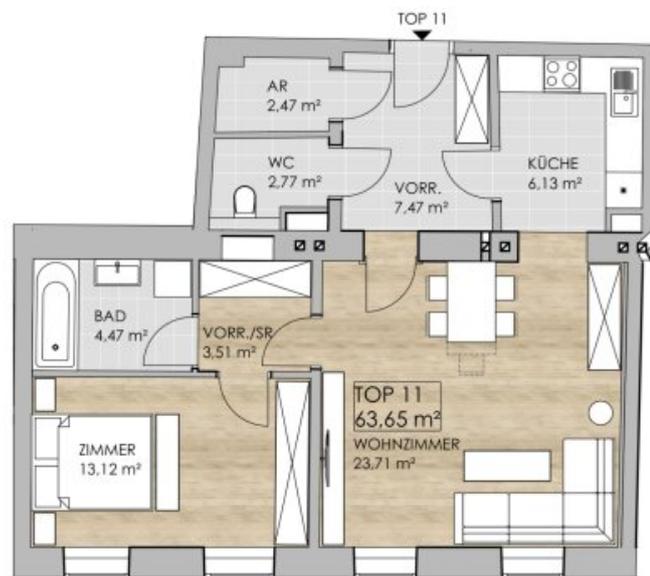






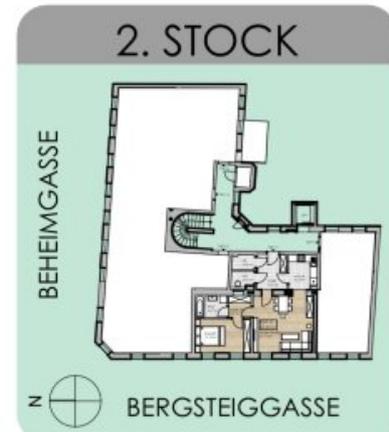
# EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



z  2. STOCK

TOP 11	WOHNUNG	NUTZFLÄCHE
WNFL 63,65 m <sup>2</sup>	WOHNZIMMER	23,71 m <sup>2</sup>
	KÜCHE	6,13 m <sup>2</sup>
	ZIMMER	13,12 m <sup>2</sup>
	VORR.	7,47 m <sup>2</sup>
	VORR./SR	3,51 m <sup>2</sup>
	BAD	4,47 m <sup>2</sup>
	WC	2,77 m <sup>2</sup>
	AR	2,47 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Herbstaktion! Großzügige Altbauwohnung! Westausrichtung + Traumhaft saniertes Altbauhaus + Stylishes Stiegenhaus + Tolle Infrastruktur und Anbindung + Lebensqualität! Jetzt zugreifen!**

**Heimkommen und wohlfühlen....**

**Aktuell stehen mehrere Wohnungen in diesem Haus zum Verkauf - wir zeigen Ihnen gerne alle Einheiten und beraten Sie gerne!**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum, ein großes Wohn-Esszimmer mit separater, leicht abgetrennter und voll ausgestatteter, neuer Küche, einen Schrank-Vorraum, ein schönes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein gemütliches Schlafzimmer.

**Es ist möglich, einen Garagenplatz in der hauseigenen Garage zu erwerben!**

Wohnfläche: ca. 63,65m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,70m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 349.000.-

Bezug: ab sofort

**Bereits erfolgreich verkauft: TOP 8, TOP 13, TOP 14, TOP 20, TOP 6, TOP 18, TOP 9, TOP 19, TOP 17**

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - dieses Schmankerl wird nicht lange zu haben sein!

**Weitere Einheiten im Haus:**

+ TOP 1 / EG: Wohnfläche: ca. 66,51m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 16,70m<sup>2</sup> + Garten: ca. 26m<sup>2</sup> / 3 Zimmer / € 399.000.-

+ TOP 2-3 / EG: Wohnfläche: ca. 53,19m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 15m<sup>2</sup> / 3 Zimmer / € 329.000.-

+ TOP 4 / 1.Stock: Wohnfläche: ca. 53,16m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 289.000.-

+ TOP 11 / 2.Stock: Wohnfläche: ca. 63,65m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 355.000.-

+ TOP 16 / Dachgeschoss: Wohnfläche: ca. 51,77m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 319.000.-

+ TOP 21 / Dachgeschoss: Wohnfläche: ca. 80,43m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 7,90m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 519.000.-

### **Welche ist Ihre Traumwohnung?**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap