

**Herbstaktion! Großstadt draußen, Grünidylle drinnen!  
Seltenheit! Perfekte Gartenwohnung - Hier will ich leben!  
Traumhaft saniertes Altbauhaus + Hofseitige Terrasse und  
Garten + Tolle Infrastruktur und Anbindung +  
Lebensqualität jetzt erhöht!**



**Objektnummer: 290603**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

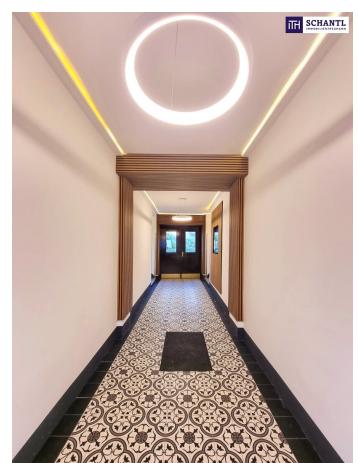
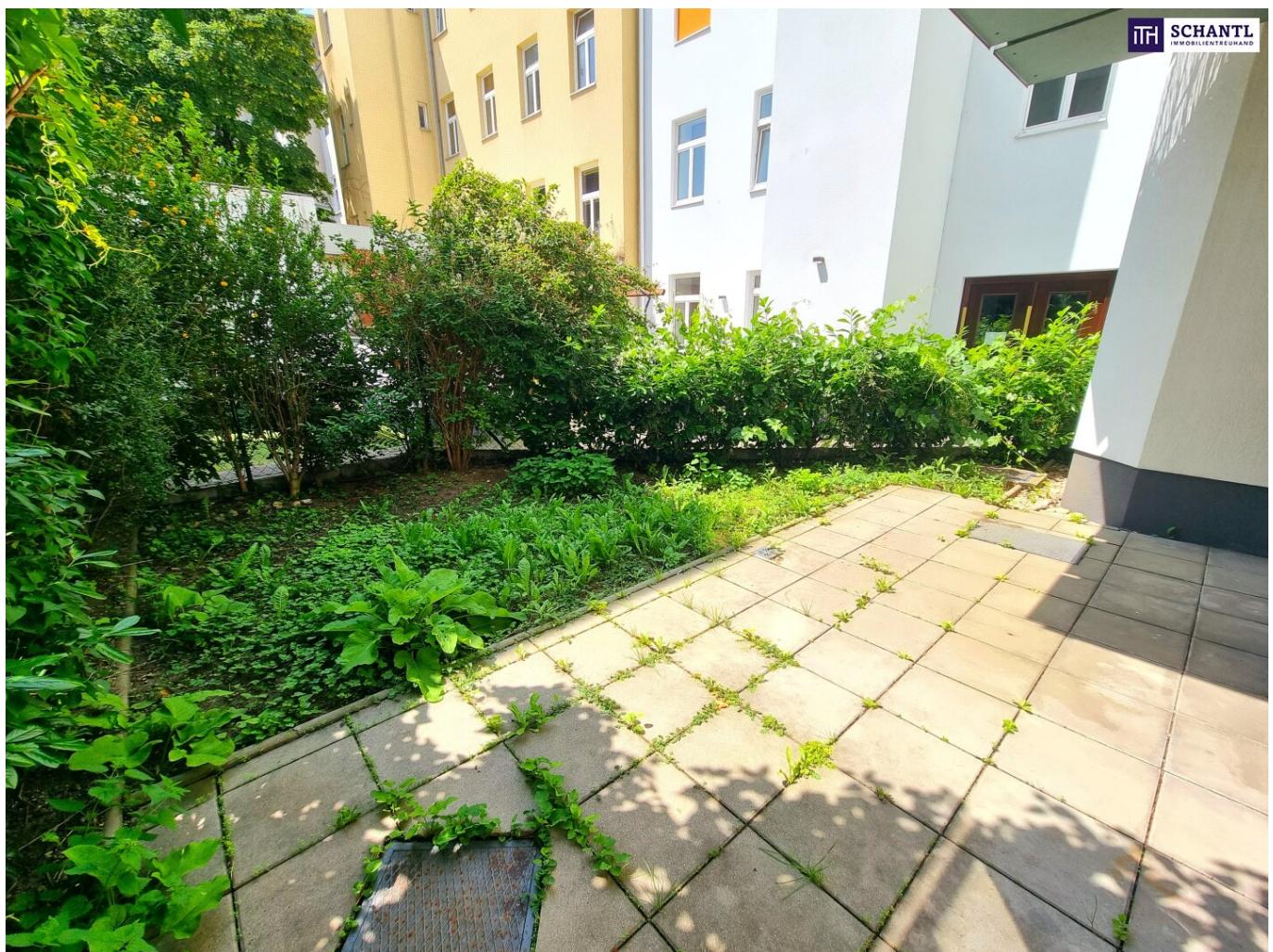
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Bergsteiggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	26,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.148,39 €
Betriebskosten:	184,23 €
USt.:	18,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









**ITR SCHANTL**  
IMMOBILIENREHABILITATION

1170 Wien, Bergsteiggasse 50

**U5-Erweiterung**

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

Es entstehen zwei neue Zugangsmöglichkeiten der erweiterten U-Bahn Linie U5 in unmittelbarer Nähe. Durch die Verknüpfung der U5 und U6 in der Station Michelbeuern/AKH (ca. 100m) erhält die Bergsteiggasse 50 einen direkten Anschluss mit den Öffis 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 eine schnelle und direkte Verbindung zur Innenstadt. Beide Stationen werden die Mikrologie der Bergsteiggasse deutlich aufwerten.

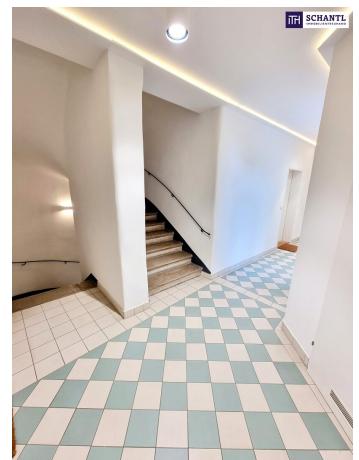
Die U-Bahn Linie U5 wird nach Abschluss der Arbeiten zwischen 2032 und 2035 vom Verkehrsknotenpunkt Hernals (S-45, Straßenbahnhof 43) zur Station Karlsplatz (U1, U4) führen und dadurch eine neue attraktive und schnelle Öffi-Verbindung in die Innenstadt schaffen.



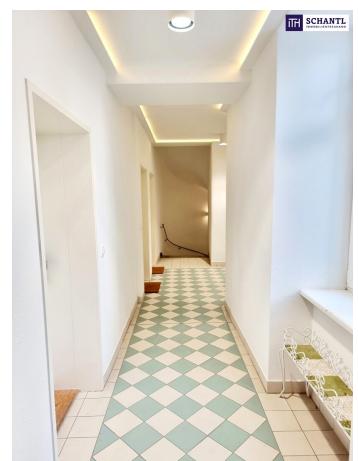
Grafik (C) APA Quelle Stadt Wien





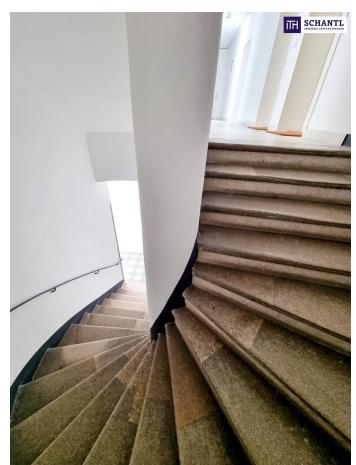


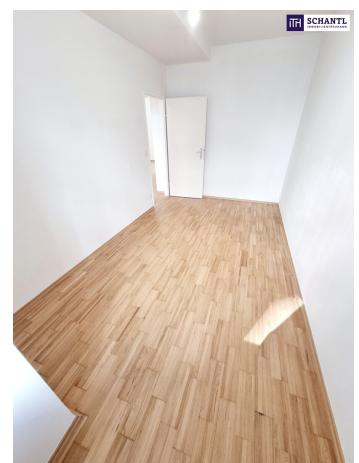
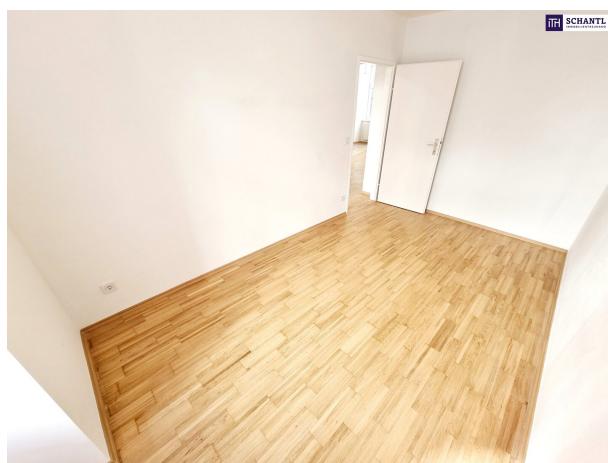


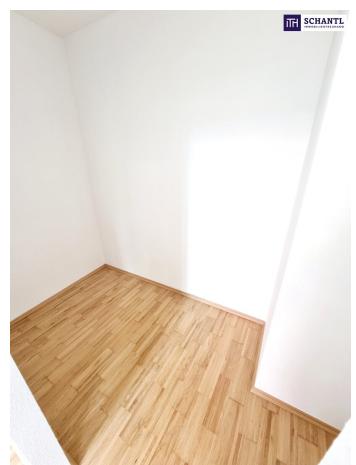


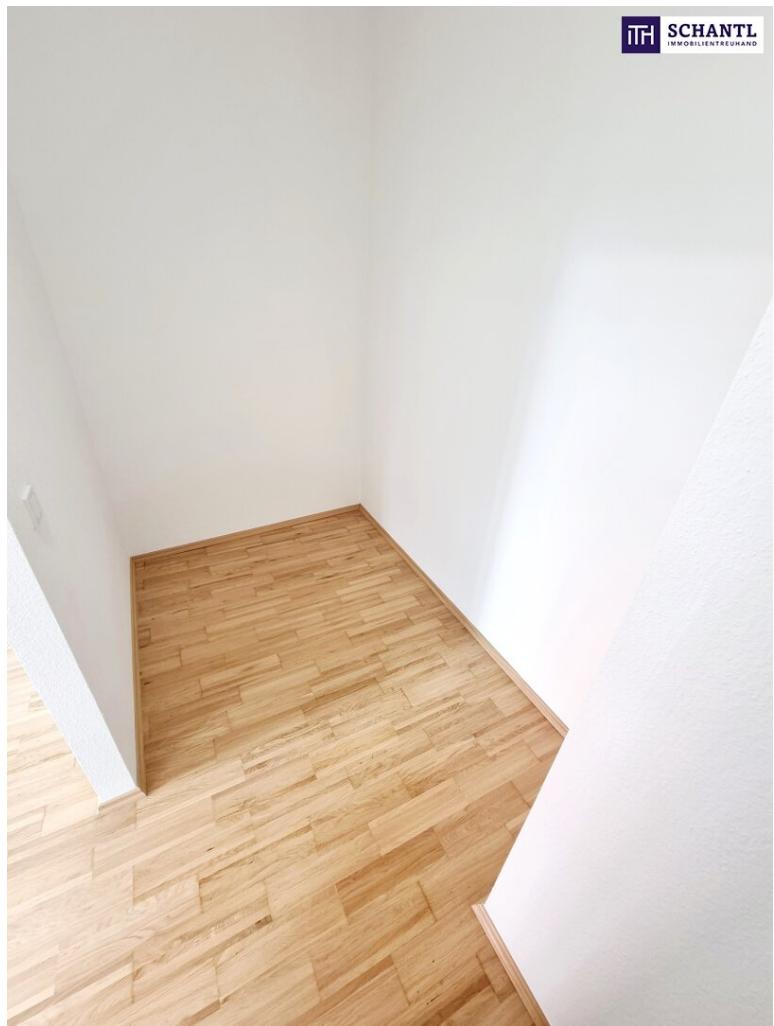














# EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



**TOP 1**  
WNFL  
**66,51 m<sup>2</sup>**  
GARTEN  
**26,00 m<sup>2</sup>**  
TERRASSE  
**16,70 m<sup>2</sup>**

WOHNUNG	NUTZFLÄCHE
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>

**ERDGESCHOSS**



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

# **Objektbeschreibung**

**Großstadt draußen, Grünidylle drinnen!**

**Herbstaktion! Seltenheit! Perfekte Gartenwohnung - Hier will ich leben! Traumhaft saniertes Altbauhaus + Hofseitige Terrasse und Garten + Tolle Infrastruktur und Anbindung + Lebensqualität! Jetzt zugreifen!**

**Heimkommen und wohlfühlen....**

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

Ihre neue Gartenwohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC, ein schönes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate und voll ausgestattete, neue Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, sowie 2 getrennt begehbarer Schlafzimmer, wobei ein Schlafzimmer über einen praktischen, angeschlossenen Schrankraum verfügt.

Highlight ist sicherlich die südseitige Terrasse und der Garten!

**Es ist möglich einen hausinternen Garagenplatz zu erwerben!**

Wohnfläche: ca. 66,51m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 16,70m<sup>2</sup> + Garten: ca. 26m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,30m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 399.000.-

Bezug: ab sofort

**Bereits erfolgreich verkauft: TOP 8, TOP 13, TOP 14, TOP 20, TOP 6, TOP 18, TOP 9, TOP 19, TOP 17, TOP 11**

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 16 / Dachgeschoss: Wohnfläche: ca. 51,77m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 329.000.-
- + TOP 21 / Dachgeschoss: Wohnfläche: ca. 80,43m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 7,90m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 539.000.-

## **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