

**Perfekte 3-Zimmer mit Terrasse! Hier will ich leben!  
Traumhaft saniertes Altbauhaus + Hofseitige Terrasse +  
Tolle Infrastruktur und Anbindung + Lebensqualität! Jetzt  
zugreifen!**



**Objektnummer: 293212**

**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:	53,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,48 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.393,44 €
Betriebskosten:	147,33 €
USt.:	14,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**





1170 Wien, Bergsteigasse 50  
U5-Erweiterung

**SCHANTL**

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

Es entstehen zwei neue Zustiegsmöglichkeiten der erweiterten U-Bahn Linie U5 in unmittelbarer Nähe. Durch die Verknüpfung der U5 und U6 in der Station Michelbeuern/AKH (ca. 1min Fußweg) wird die Bergsteigasse 50 wiederum mit dem Öffn 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 Verbindung zum Westbahnhof und zur Innenstadt. Beide Stationen werden die Mikrolage der Bergsteigasse deutlich aufwerten.

Die U-Bahn Linie U5 wird nach Abschluss der Arbeiten zwischen 2032 und 2035 vom Verkehrsknotenpunkt Hernals (S45, Straßenbahnlinie 43) zur Station Karlsplatz (U1, U4) führen und dadurch eine neue attraktive und schnelle Öffn-Verbindung in die Innenstadt schaffen.



Grafik (C) APA Quelle Stadt Wien





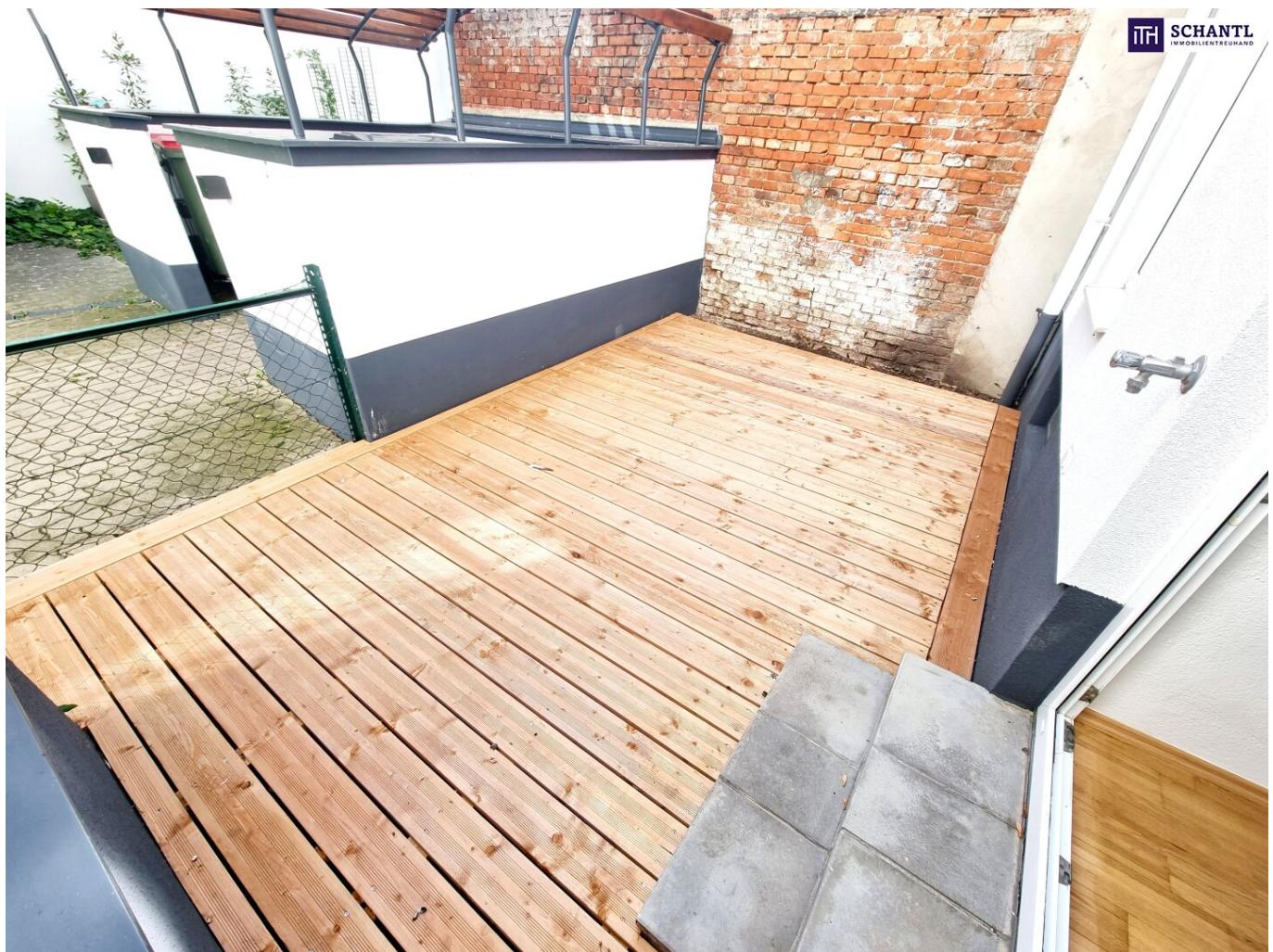


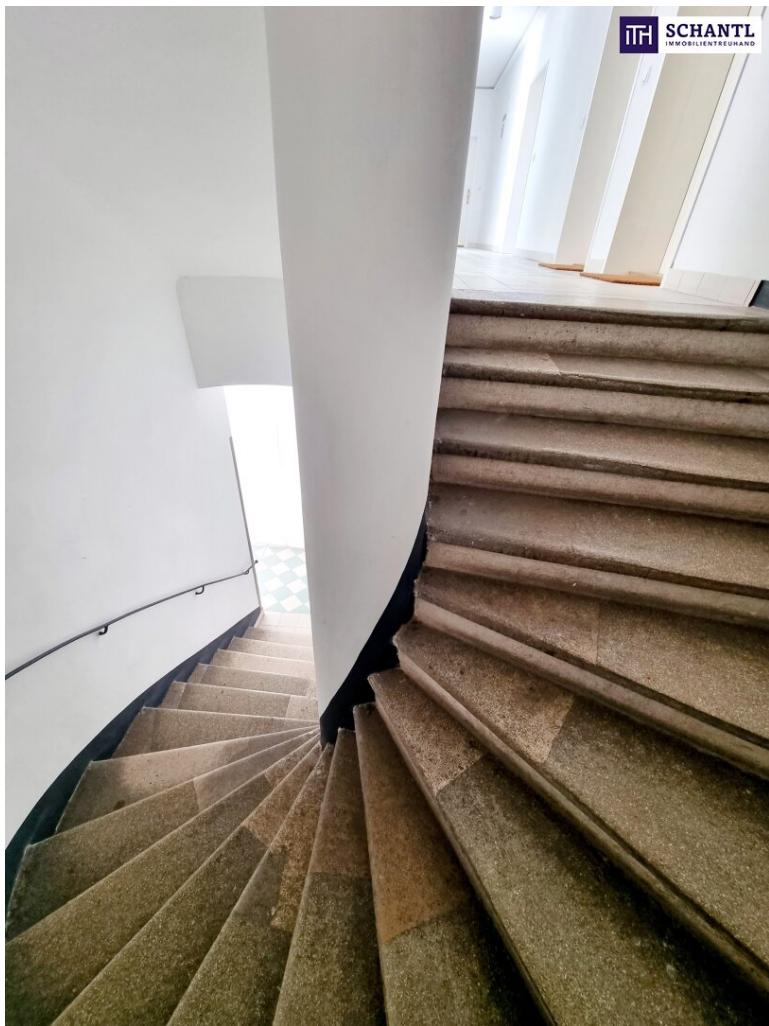














# EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



ERDGESCHOSS

**TOP 2/3**

WNFL  
53,19 m<sup>2</sup>  
GARTEN  
4,89 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
10,74 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG**

ZIMMER	10,31 m <sup>2</sup>
ZIMMER	9,93 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	19,23 m <sup>2</sup>
VORR.	2,26 m <sup>2</sup>
VORR.	5,35 m <sup>2</sup>
BAD	5,13 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
TERRASSE	10,74 m <sup>2</sup>
GARTEN	4,89 m <sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS**



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

## **Objektbeschreibung**

**Perfekte 3-Zimmer mit Terrasse! Hier will ich leben! Traumhaft saniertes Altbauhaus + Hofseitige Terrasse + 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 mit hofseitiger Terrasse wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorräum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC, ein schönes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, 2 getrennt begehbar Schlafzimmer sowie ein geräumiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zur hofseitigen Terrasse.

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

Wohnfläche: ca. 53,19m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 15,63m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 3,48m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 329.000.-

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 / € 405.000.-

+ 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