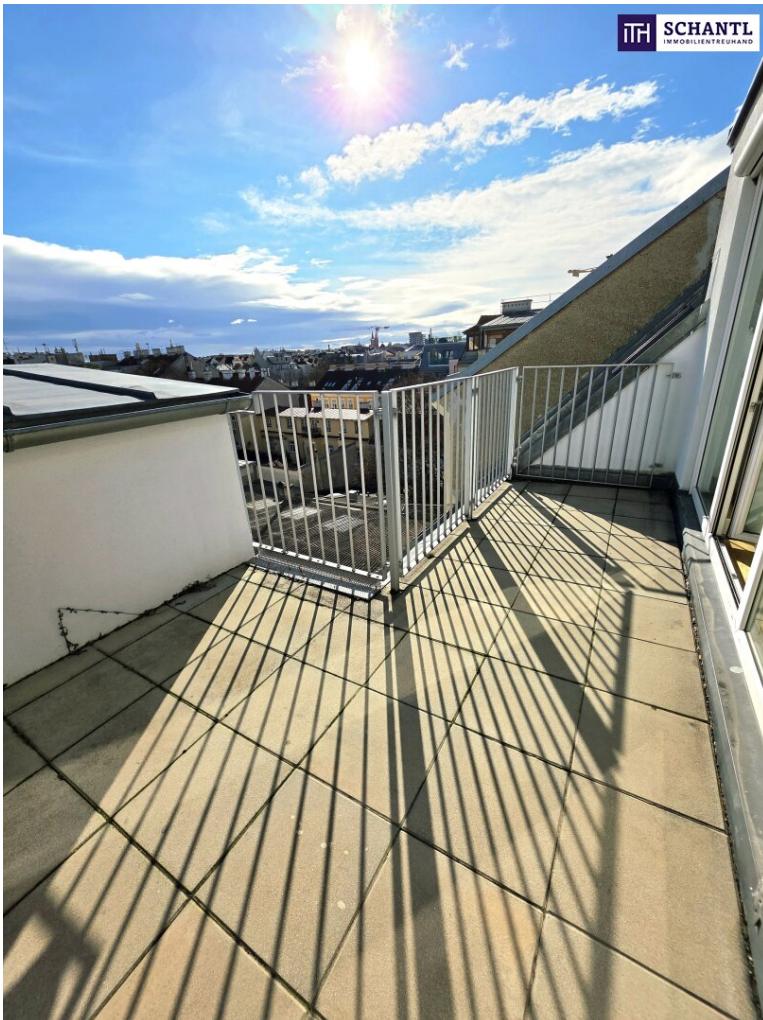


**Fernblick auf der Terrasse - Weitblick beim Investment!  
Wohnen im Dachgeschoss mit WOW-Effekt! Traumhaft  
saniertes Altbauhaus + Hofseitige Terrasse + Tolle  
Infrastruktur und Anbindung + Lebensqualität pur!**



**Objektnummer: 294776**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

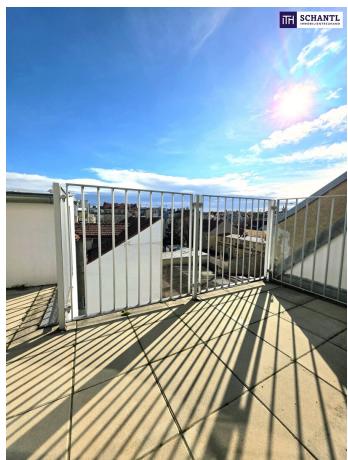
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse:                      | Bergsteiggasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2004                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 60,55 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 65,60 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 1,78 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> :  | 6.082,32 €                       |
| Betriebskosten:               | 167,72 €                         |
| USt.:                         | 16,77 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

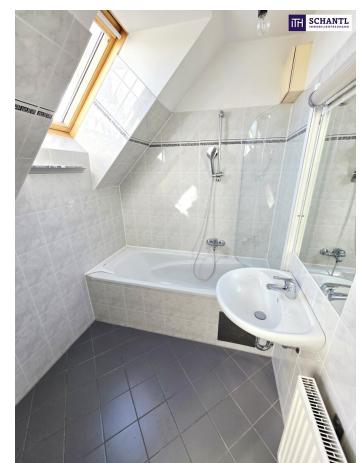
## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**



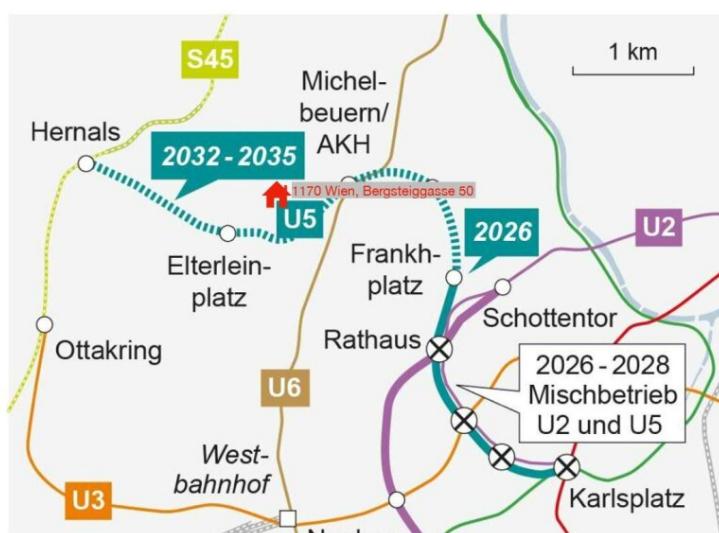
**ITI** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Durch den derzeit stattfindenden Ausbau des U-Bahn Netzes wird die Lage der Bergsteiggasse 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. 10min Fußweg) wird der angrenzende Bezirk Währing künftig besser 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 damit eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Beide Stationen werden die Mikrolage der Bergsteiggasse deutlich aufwerten.

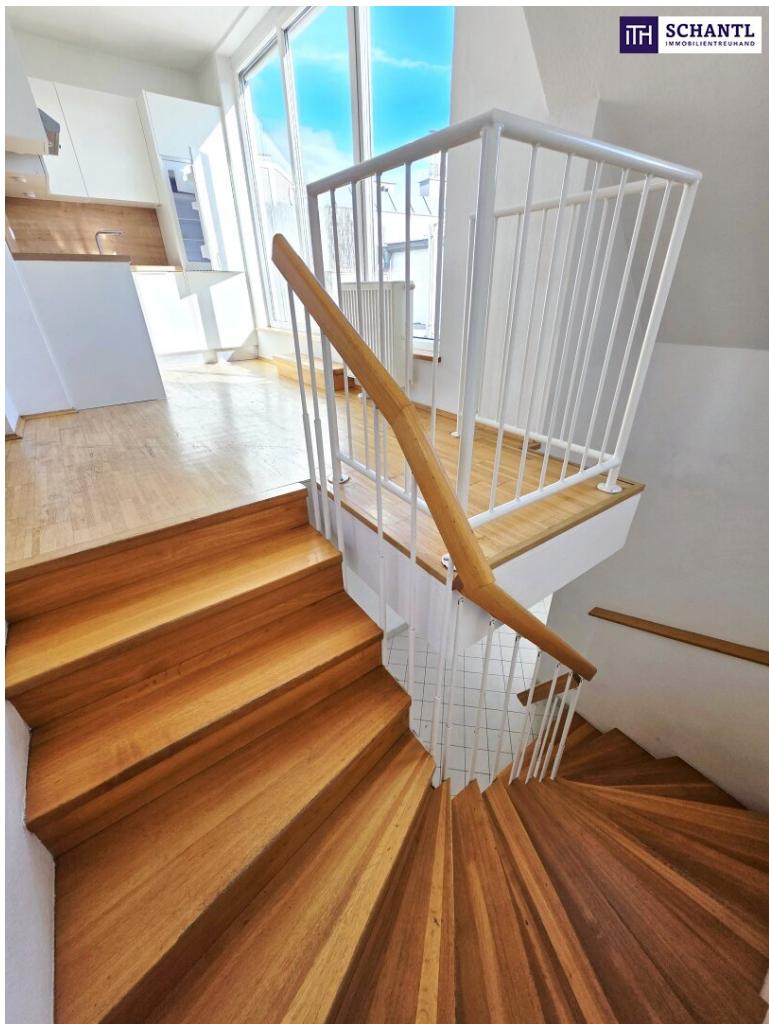
Die U-Bahn Linie U5 wird nach Abschluss der Arbeiten zwischen 2032 und 2035 vom Verkehrsknotenpunkt Hernals (S-45, Straßenbahlinie 43) zur Station Karlsplatz (U1, U4) führen und dadurch eine neue attraktive und schnelle Öffi-Verbindung in die Innenstadt schaffen.



Grafik (C) APA Quelle Stadt Wien





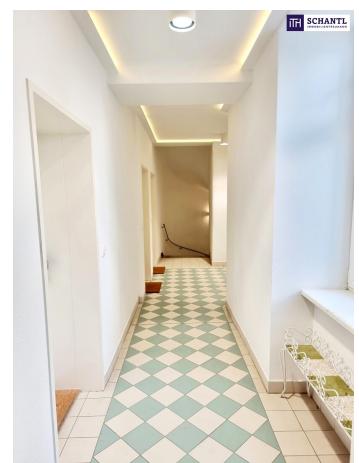
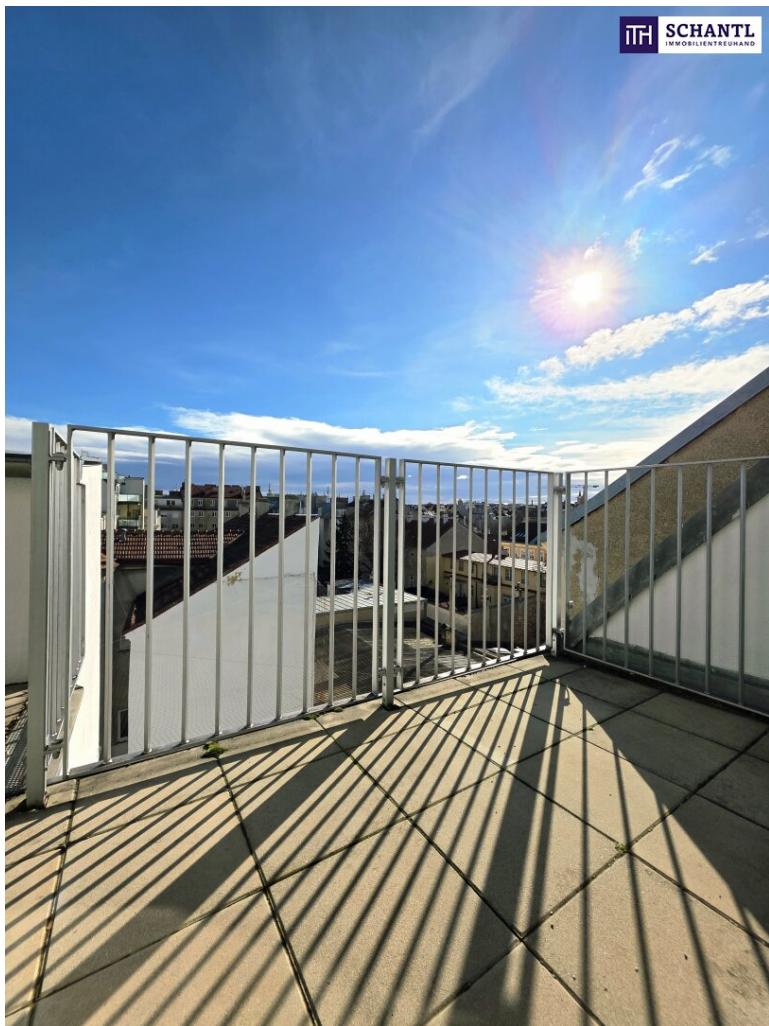


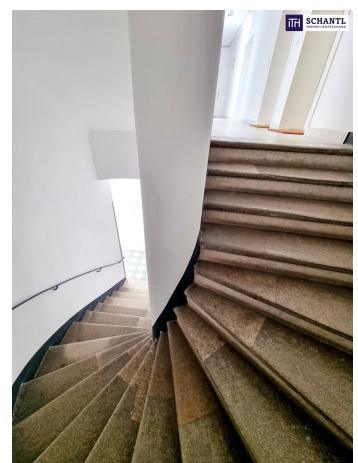
ITR SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

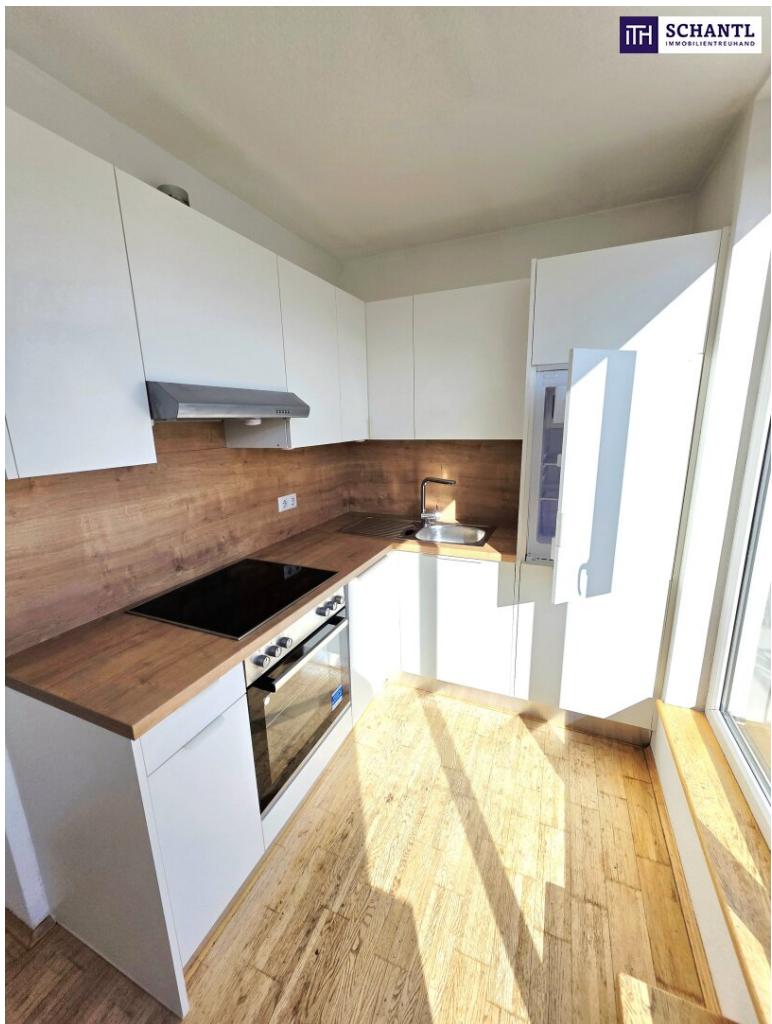










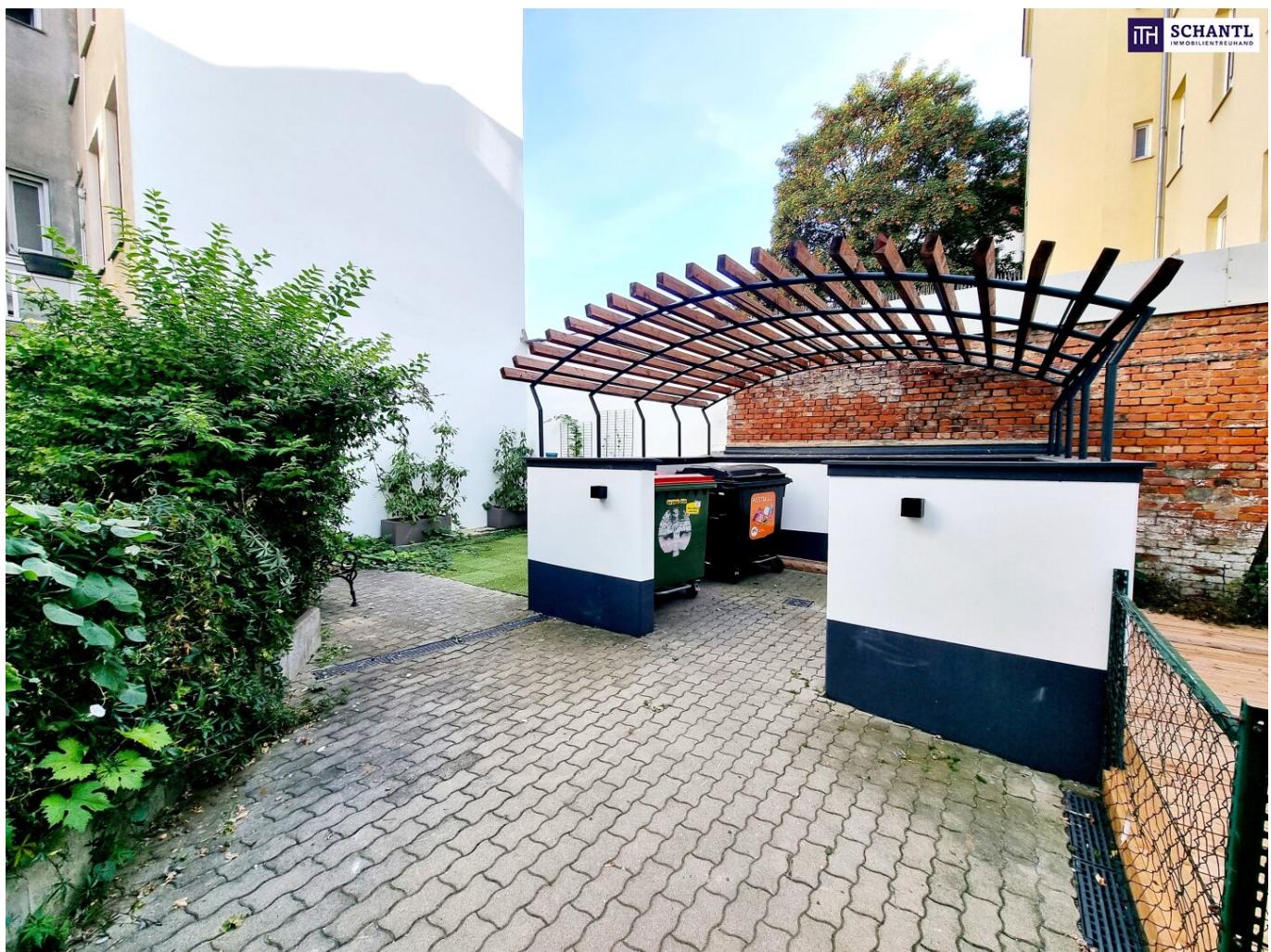




ITR SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

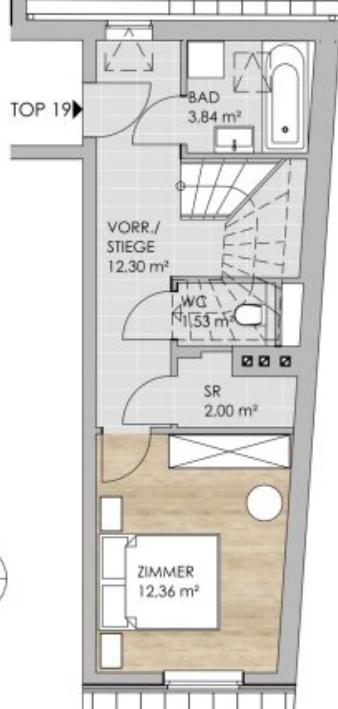




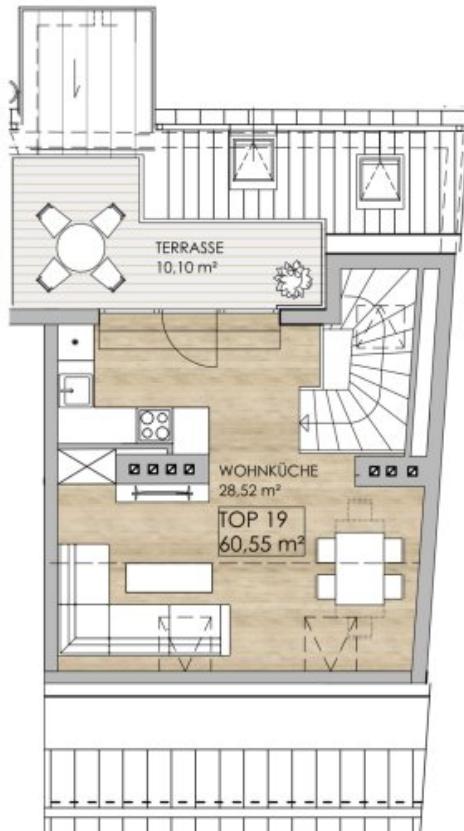


# EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



1.DACHGESCHOSS



2.DACHGESCHOSS

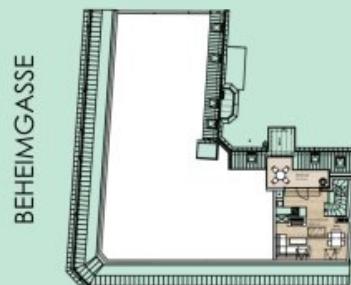
**TOP 19**

WNFL  
60,55 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
10,10 m<sup>2</sup>

WOHNUNG

|              | NUTZFLÄCHE           |
|--------------|----------------------|
| WOHNKÜCHE    | 28,52 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER       | 12,36 m <sup>2</sup> |
| VORR./STIEGE | 12,30 m <sup>2</sup> |
| BAD          | 3,84 m <sup>2</sup>  |
| WC           | 1,53 m <sup>2</sup>  |
| SR           | 2,00 m <sup>2</sup>  |
| TERRASSE     | 10,10 m <sup>2</sup> |

**DACHGESCHOSS**



## **Objektbeschreibung**

**Fernblick auf der Terrasse - Weitblick beim Investment! Wohnen im Dachgeschoss mit WOW-Effekt! Traumhaft saniertes Altbauhaus + Hofseitige Terrasse + Tolle Infrastruktur und Anbindung + Lebensqualität pur!**

**Heimkommen und wohlfühlen....**

**AUCH FÜR ANLEGER INTERESSANT - FREIER MIETZINS!**

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

Ihre neue Wohnung im Dachgeschoss mit Fern- und Traumblick wird Sie restlos begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen hellen und geräumigen Vorräum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein schönes Badezimmer mit Badewanne mit Fenster, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum, sowie ein geräumiges und gemütliches Schlafzimmer.

Auf der 2.Ebene finden Sie einen sehr großen, offenen Wohn-Essbereich mit neuer und voll ausgestatteter Einbauküche und Zugang zur hofseitigen Traum-Terrasse mit herrlichem Weitblick!

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

Wohnfläche: ca. 60,55m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 10,10m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,78m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 399.000.-

Bezug: ab sofort

**Bereits erfolgreich verkauft: Bereits erfolgreich verkauft: TOP 8, TOP 13, TOP 14, TOP 20, TOP 6, TOP 18, TOP 9, TOP 1, TOP 10, TOP 11, TOP 17**

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

## **Weitere Einheiten im Haus:**

- + 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 Wohnungsummierung 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