

**Ecke gut - alles gut! Hier wohnt Ihr Kapital und es fühlt sich wohl! Traumhafte Eckwohnung! Freier Mietzins! Hell + Ruhige Einbahnstraße + Wunderschön saniertes Altbauhaus + Tolle Infrastruktur und Anbindung!**



**Objektnummer: 294772**

**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:	Neubau
Wohnfläche:	51,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,52 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> :	6.355,03 €
Betriebskosten:	143,40 €
USt.:	14,34 €
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.

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND





**SCHANtl**  
IMMOBILIENTREUHAND

1170 Wien, Bergsteiggasse 50

**U5-Erweiterung**

**SCHANtl**

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

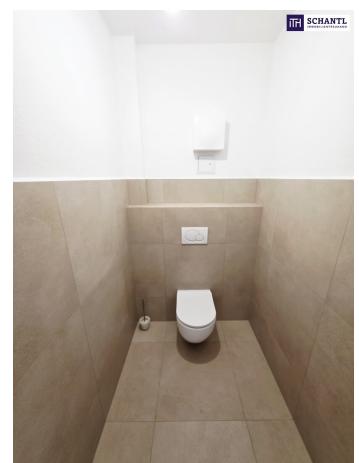
Es entstehen zwei neue Zugangsmöglichkeiten der erweiterten U-Bahn Linie U5 in unmittelbarer Nähe. Durch die Verknüpfung der U5 und U6 in der Station Michelbeuern/AKH (ca. 100m) erhält die Station Bergsteiggasse 50 eine direkte Anbindung an den Öffis erschlossen und an das Stadtzentrum angebunden. Die 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.

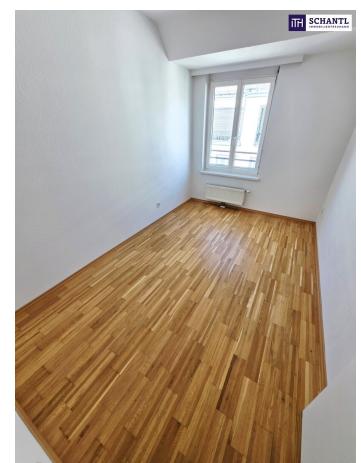
Die U-Bahn Linie U5 wird nach Abschluss der Arbeiten zwischen 2032 und 2035 vom Verkehrsknotenpunkt Hernals (S-45, Straßenbahnhof 43) zur Station Karlsplatz (U1, U4) führen und dadurch eine neue attraktive und schnelle Öffl-Verbindung in die Innenstadt schaffen.



Grafik (C) APA Quelle Stadt Wien





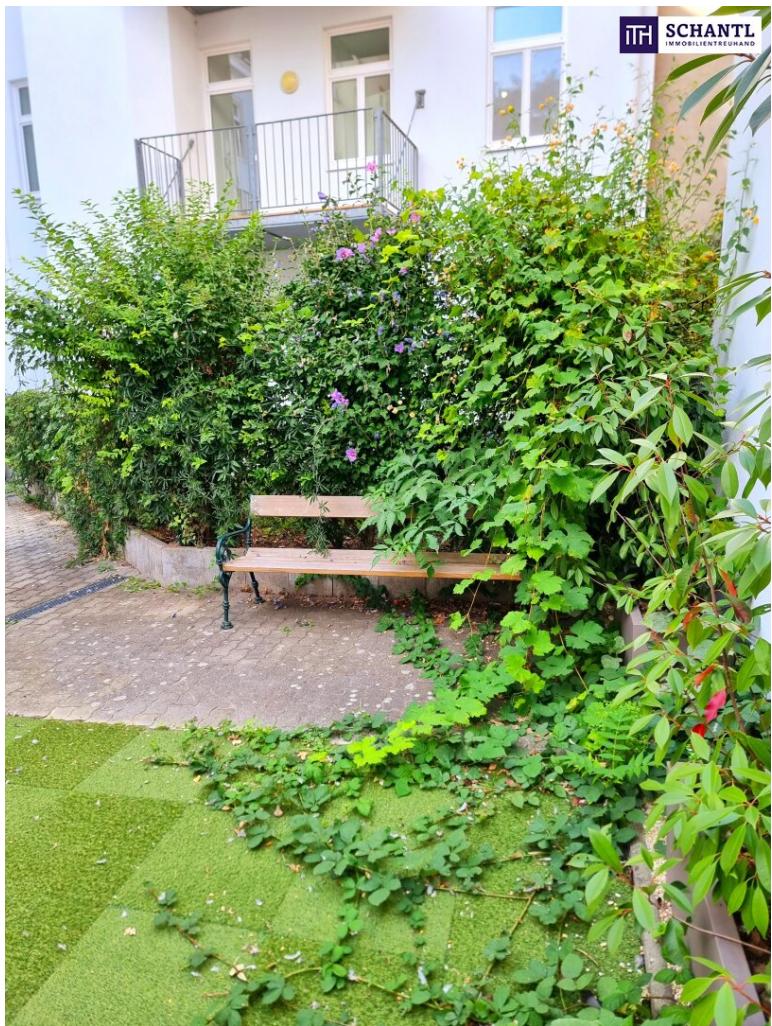


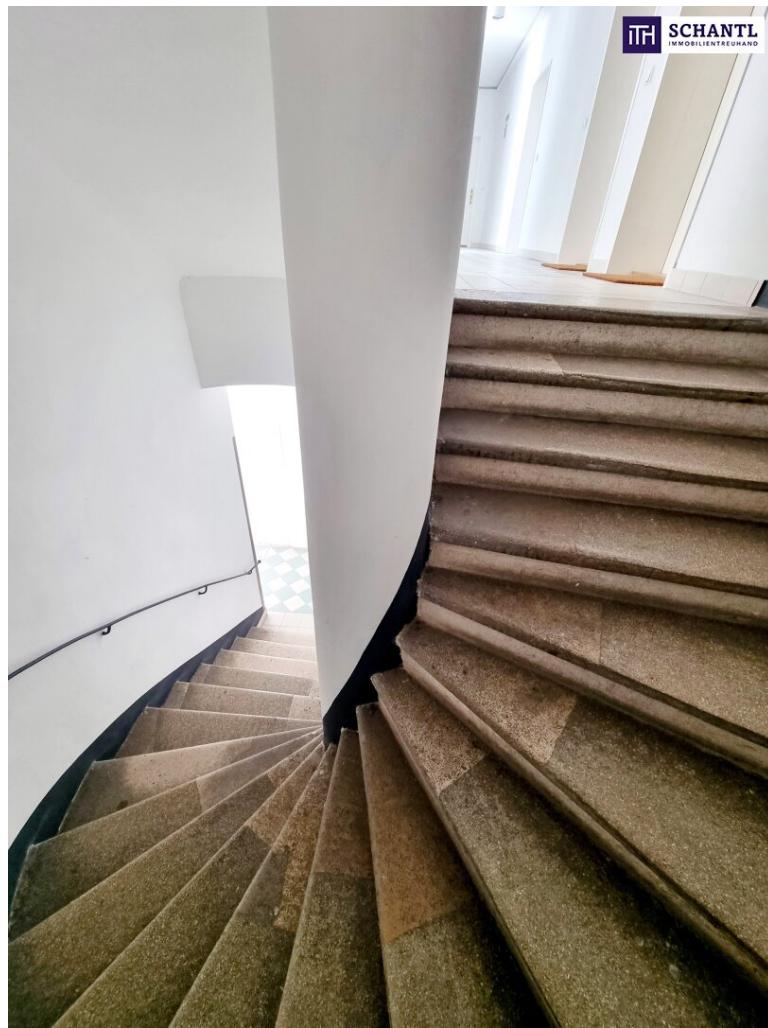










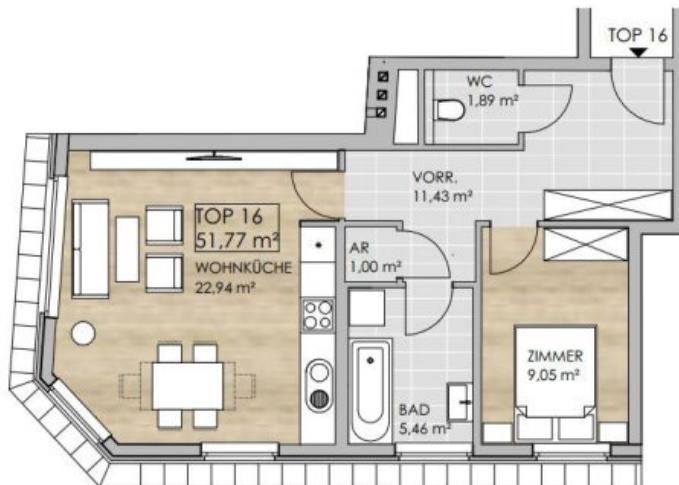


# EIGENTUMSWOHNUNG



SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



= 1.DACHGESCHOSS

TOP 16

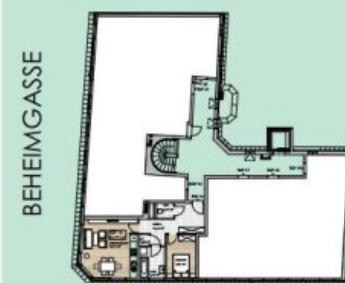
WNFL  
51,77 m<sup>2</sup>

WOHNUNG

NUTZFLÄCHE

WOHNKÜCHE	22,94 m <sup>2</sup>
ZIMMER	9,05 m <sup>2</sup>
VORR.	11,43 m <sup>2</sup>
BAD	5,46 m <sup>2</sup>
WC	1,89 m <sup>2</sup>
AR	1,00 m <sup>2</sup>

DACHGESCHOSS



## **Objektbeschreibung**

**Hier wohnt dein Kapital und es fühlt sich wohl.**

**Ecke gut - alles gut! Hier wohnt Ihr Kapital und es fühlt sich wohl! Traumhafte Eckwohnung! Freier Mietzins! Hell + Ruhige Einbahnstraße + Wunderschön saniertes Altbauhaus + Tolle Infrastruktur und Anbindung!**

**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 1.Dachgeschoss (ohne Schrägen) wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorräum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum, ein schönes Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein helles und großzügiges Wohn-Esszimmer mit voll ausgestatteter Einbauküche.

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

Wohnfläche: ca. 51,77m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca, 1,52m<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 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 konkrem 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