++NEU++ Perfekt für Familien oder Anleger! Große 4-Zimmer helle Altbauwohnung ca. 112 m² (derzeit 2 Einheiten) nahe Elterleinplatz und zukünftiger U5 Linie!



Außenansicht & Lage nahe Elternleinplatz

Objektnummer: 1587/65018

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienberggasse 35
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 121,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	499.990,00 €
Betriebskosten:	295,80 €
USt.:	31,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

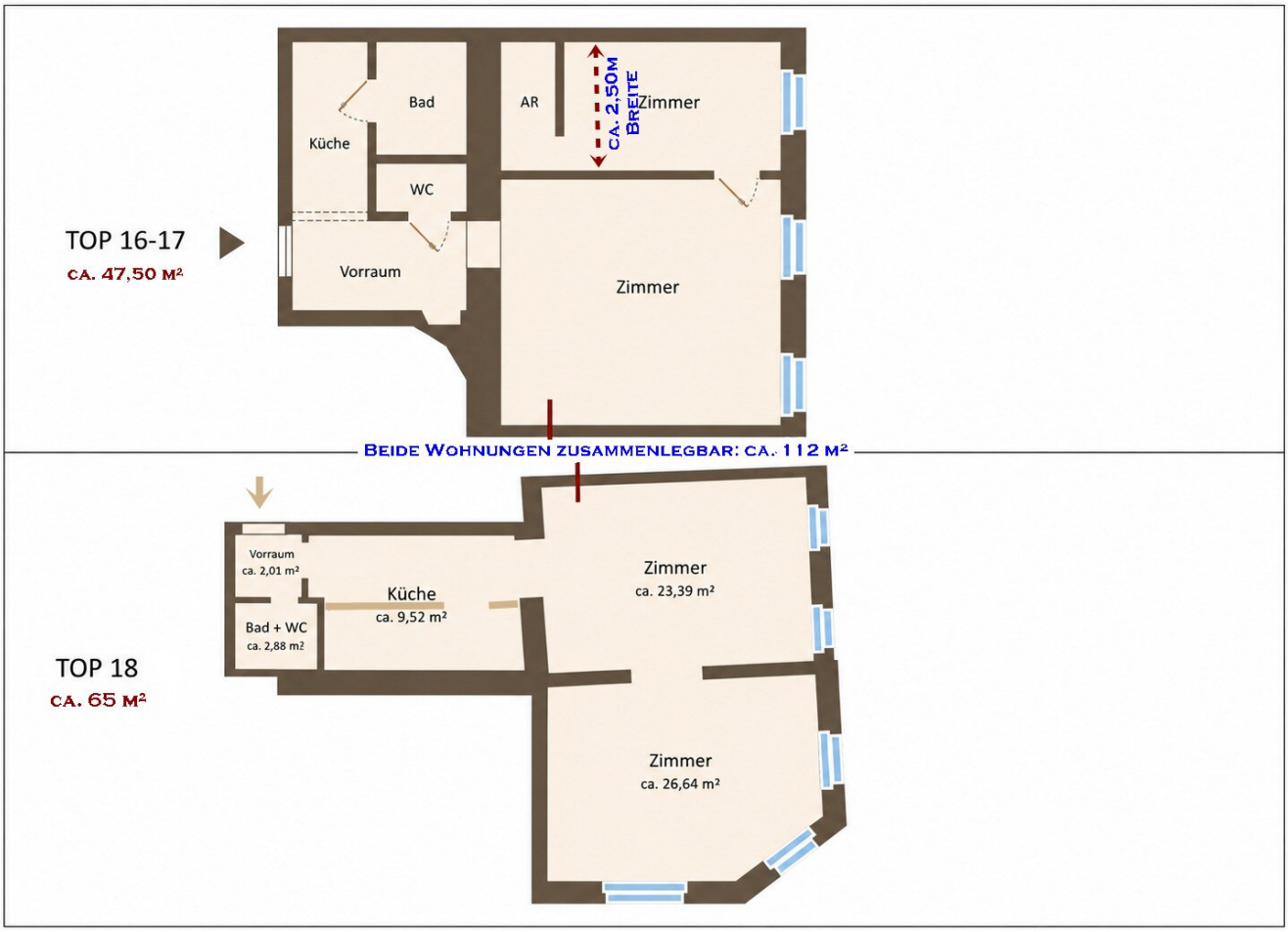
Ihr Ansprechpartner



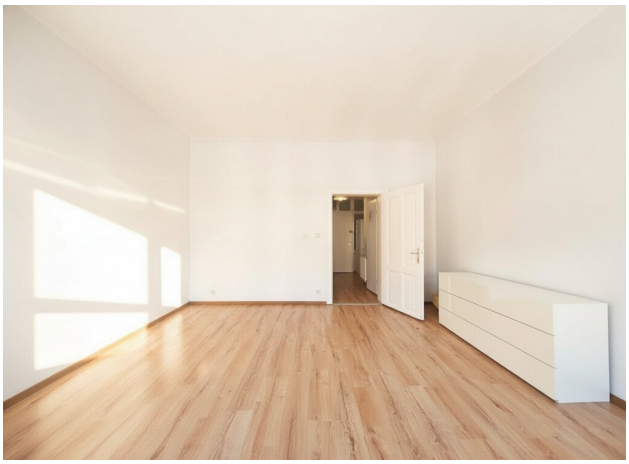
Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H +43 660 380 72 32


TOP 16-17
CA. 47,50 M²
Küche
Bad
WC
Vorraum
AR
CA. 2,50M BREITE
Zimmer
Zimmer
BEIDE WOHNUNGEN ZUSAMMENLEGBAR: CA. 112 M²
TOP 18
CA. 65 M²
Vorraum
ca. 2,01 m²
Bad + WC
ca. 2,88 m²
Küche
ca. 9,52 m²
Zimmer
ca. 23,39 m²
Zimmer
ca. 26,64 m²





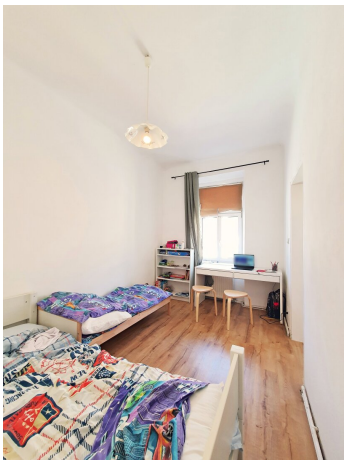




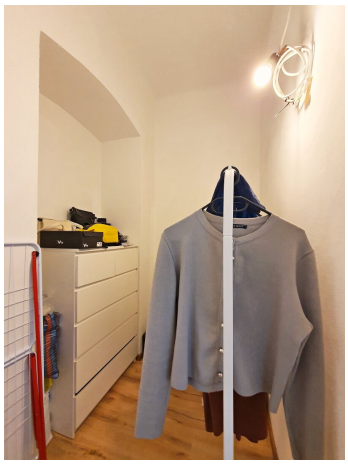


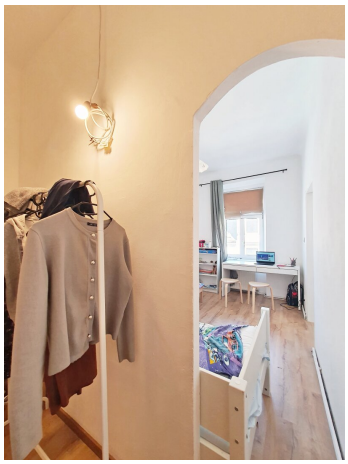










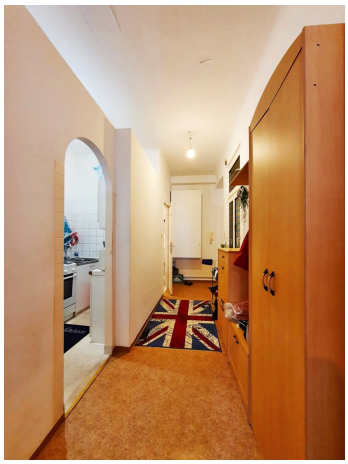






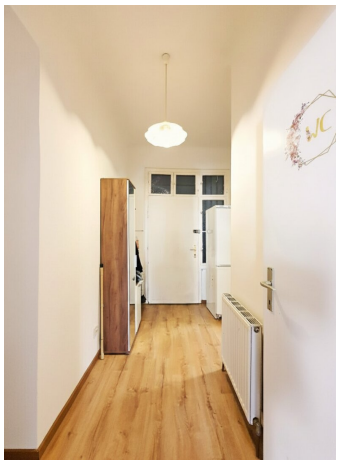


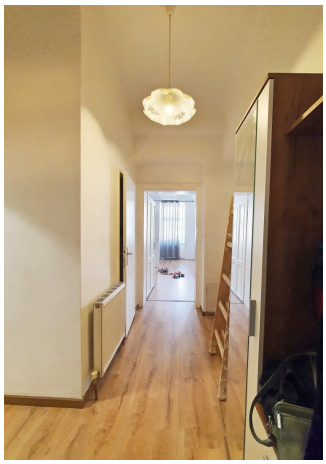


















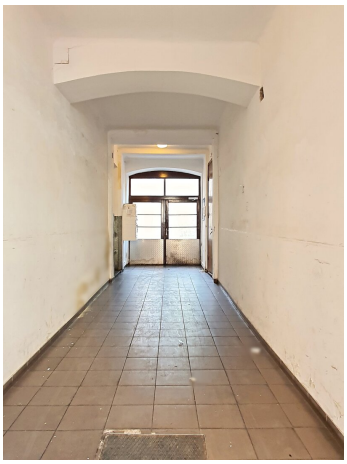







WELCOME








TOP 16-17
ca. 47,50 m²
Küche
Bad
WC
Vorraum
AR
ca. 2,50m Breite
Zimmer
Zimmer
Beide Wohnungen zusammenlegbar: ca. 112 m²
TOP 18
ca. 65 m²
Vorraum
ca. 2,01 m²
Bad + WC
ca. 2,69 m²
Küche
ca. 9,52 m²
Zimmer
ca. 23,39 m²
Zimmer
ca. 26,64 m²

Objektbeschreibung

Großzügige und heller ALTBAU ca. 112,50 m² (derzeit 2 Wohnungen) nahe Elterleinplatz & zukünftiger U5 Linie!

Zum Verkauf gelangen diese gepflegten 2 nebeneinander liegende Wohnungen ca. 112,50 m² (65 + 47,50 m²) in der begehrten Kalvarienberggasse im 17. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre durchdachte Raumstruktur, angenehme Wohnatmosphäre und eine Lage mit Perspektive.

Nur **wenige Schritte vom Elterleinplatz** entfernt gelegen, profitiert die Immobilie von der **geplanten U5-Anbindung** – ein infrastruktureller Impuls, der die Attraktivität der Umgebung nachhaltig stärken kann.

Auch Einzelverkauf möglich!

Raumaufteilung laut Grundriss (Siehe Wohnungspläne)

Ein Kellerabteil ist für jede Wohnung zugeordnet.

Ausstattung & Zustand:

+ gepflegter Parkettboden in den Wohnräumen

+ Fliesen in Küche und Bad

+ Gasetagenheizung

+ gepflegter Zustand

+ sofort beziehbar bzw. gut vermietbar

Lage mit Perspektive:

Die Kalvarienberggasse zählt zu den gefragten Wohnlagen in Hernals und verbindet urbane Infrastruktur mit hoher Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Elterleinplatz (nur wenige Schritte entfernt) sowie die geplante U5-Station. Infrastrukturprojekte dieser Größenordnung tragen

erfahrungsgemäß zur weiteren Attraktivität einer Lage bei und machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

Öffentliche Anbindung:

Straßenbahnlinien 43 und 44

geplante U5-Station Elterleinplatz

U6 und S-Bahn Hernals gut erreichbar

Nahversorgung, Gastronomie und **Freizeitmöglichkeiten** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ideal geeignet für:

Eigennutzer mit Anspruch an großzügige Raumverhältnisse

Anleger mit Fokus auf etablierte Wiener Lagen mit Entwicklungsperspektive.

PREIS: Der Kaufpreis für beide Wohnungen beträgt EUR **499.990.-.**

Die Monatlichen BK inklusive Lift und Rücklage belaufen sich auf **€ 497.-**

Eine Wohnung mit klarer Raumstruktur, gefragter Lage und Entwicklungsperspektive – eine interessante Gelegenheit im 17. Bezirk.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Besichtigung & Kontakt:

Ihr Ansprechperson: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer: +43 660 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung!

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

Zinsen bereits ab 3,10 % – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

Laufzeiten bis zu 40 Jahren möglich

Kredite auch für Pensionisten bis zum Lebensalter 99

Finanzierung auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines begrenzten Kontingents verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

****

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <150m
Apotheke <125m
Klinik <150m

Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen
Schule <50m
Kindergarten <125m
Universität <800m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <100m

Sonstige
Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <100m
Polizei <125m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <725m
Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap