

**DG-Traum | 2-Zimmer-Wohnung + moderne Küche & Tageslichtbadezimmer – in stilvoll saniertem Altbau**



20250327\_110027271\_iOS

**Objektnummer: 4724/12974**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	51,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

### Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60 206  
H +43 676 84 777 2206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



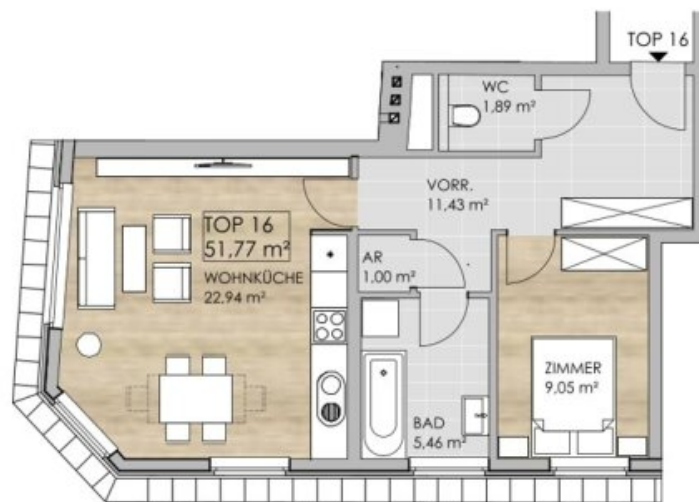






# EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



z  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

BEHEIMGASSE



BERGSTEIGGASSE

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

## Objektbeschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit moderner Küche & Tageslichtbadezimmer – in stilvoll saniertem Altbau nahe AKH

Diese charmante 2-Zimmerwohnung liegt im 1. Dachgeschoss eines umfassend modernisierten Altbauhauses in der Bergsteiggasse im 17. Bezirk – in ruhiger Lage und dennoch hervorragend angebunden. Die Wohnfläche von rund 52 m<sup>2</sup> ist funktional aufgeteilt und bietet ein ideales Zuhause für Singles oder Paare – oder eine langfristig sichere Anlageform.

Da sich die Wohnung in der Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes befindet, kann ein freier Mietzins erzielt werden.

Das Raumkonzept ist offen und hell gestaltet: Die großzügige Wohnküche mit ca. 23 m<sup>2</sup> bildet das Zentrum der Wohnung und ist mit einer modernen Einbauküche samt hochwertigen Edelstahlgeräten ausgestattet. Das Schlafzimmer verfügt über ca. 9 m<sup>2</sup> und liegt ruhig zur Gebäudeseite hin. Der Vorraum mit ca. 11 m<sup>2</sup> schafft eine angenehme Großzügigkeit beim Eintreten und bietet ausreichend Platz für Garderobe oder Stauraum.

Das Badezimmer mit ca. 5,5 m<sup>2</sup> ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC befindet sich separat. Ein praktischer Abstellraum mit ca. 1 m<sup>2</sup> ist ebenfalls in die Wohnung integriert. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine außenliegende Textilbeschattung, die manuell bedienbar ist – ideal für sonnige Tage im Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde bereits 2003 umfassend revitalisiert, inklusive Dachgeschossausbau und Einbau eines barrierearmen Aufzugs, der sämtliche Etagen – vom Keller bis ins Dach – erschließt. Im Jahr 2023 erfolgte eine weitere Aufwertung mit neu gestaltetem Eingangsbereich, eleganten Holzverkleidungen, digitalem Schwarzem Brett und einem liebevoll begrüntem Innenhof.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, sanierte Kellerabteile sowie sieben PKW-Stellplätze (davon sechs als Hebebühnenparkplätze) zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap