++NEU++ Zentrale Lage! Helle 2-Zimmer Altbauwohnung nahe Elterleinplatz und zukünftiger U5 Linie!



Wohnzimmer

Objektnummer: 1587/65034

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienberggasse 35
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	125,31 €
USt.:	13,39 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



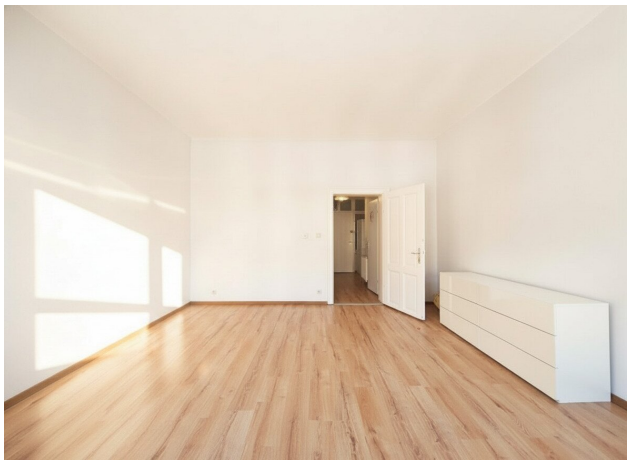
Sadia Alperovits

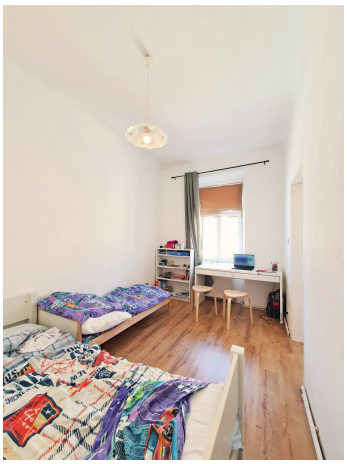
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H

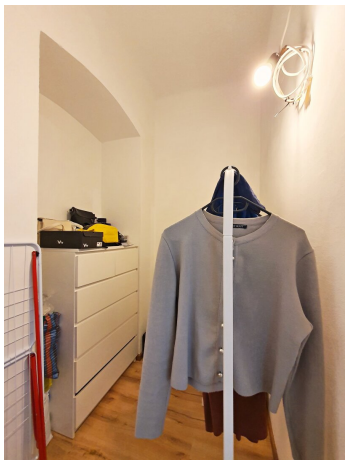
G
V

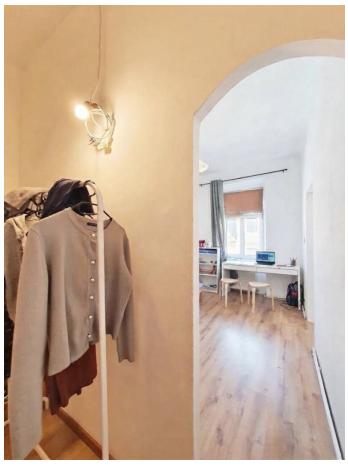




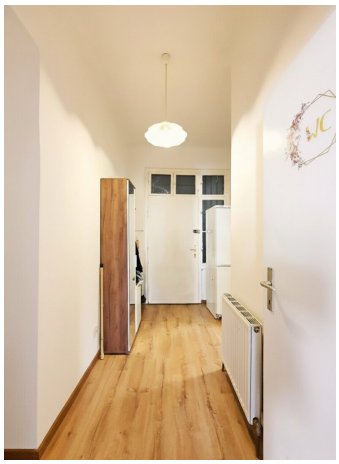






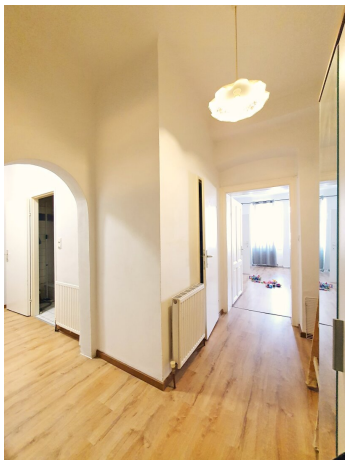


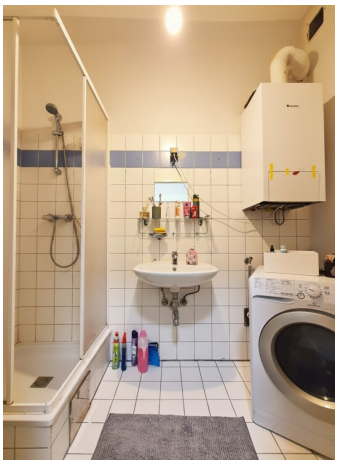




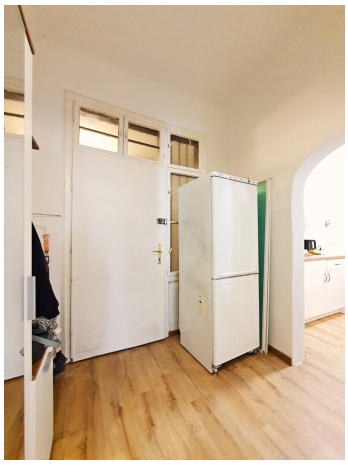


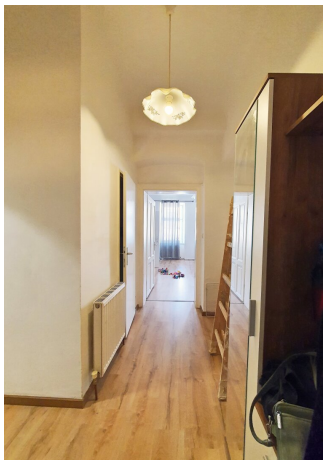






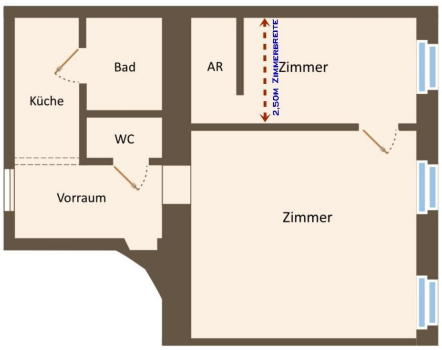








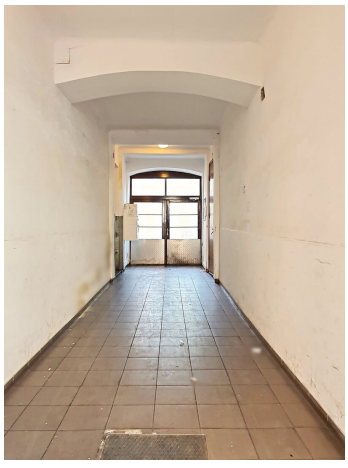
TOP
16-17












Schulweg
KIMI

Objektbeschreibung

++Top-Lage bei Elterleinplatz & zukünftiger U5 – Helle 2-Zimmer-Wohnung Zentral im 17. Bezirk gelegen!

Bieterverfahren: **Jeder hat die Chance!**

Diese gepflegte **ca. 47,51 m² große Wohnung mit 2-Zimmer** 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.

(Zusätzliche Nachbarwohnung zu erwerben (Zusammenlegbar): **2 große Zimmer** ca. 65 m² = KP: EUR 349.000.-)

Durchdachte Raumaufteilung auf ca. 47,50 m²:

Die Wohnung bietet eine besonders klare und gut nutzbare Struktur:

- ein einladender **Vorraum**

- **Wohnzimmer**

- **Schlafzimmer + begehbarer Schrankraum /Garderobe**

- Die kompakte **Küche** ist funktionell (und wird einfach mitverkauft)

- Das **Badezimmer** ist mit einer **Dusche und WM-Anschluss** ausgestattet

- **getrenntes WC** mit Handwaschbecken

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

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.

Der **Kaufpreis** für diese Eigentumswohnung beträgt: **EUR 200.000.-**

Die Monatlichen BK inklusive Lift und Rücklage belaufen sich auf € 210.-

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!

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