Klimatisierte 2-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse – ruhige Lage in Hernals nahe AKH



20250327_111417853_iOS

Objektnummer: 4724/20253

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergsteiggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	524.000,00 €

Provisionsangabe:

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.



















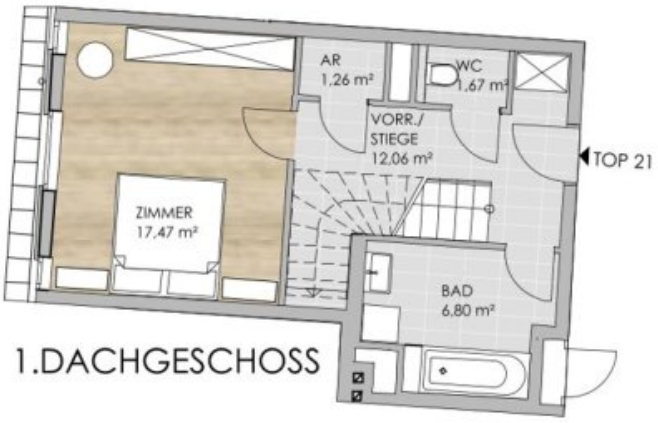


EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



2.DACHGESCHOSS



N

1.DACHGESCHOSS

TOP 21	WOHNUNG	NUTZFLÄCHE
WNFL 80,43 m² TERRASSE 7,90 m²	WOHNKÜCHE	28,82 m²
	ZIMMER	12,14 m²
	ZIMMER	8,17 m²
	VORR.	10,43 m²
	BAD	4,73 m²
	WC	1,30 m²
	TERRASSE	7,90 m²

DACHGESCHOSS



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

Objektbeschreibung

Klimatisierte 2-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse – ruhige Lage in Hernals nahe AKH

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Maisonettewohnung liegt im 1. und 2. Dachgeschoss eines liebevoll sanierten Eckzinshauses in der Bergsteiggasse im 17. Wiener Gemeindebezirk. Die rund 80 m² große Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohngefühl, durchdachter Raumaufteilung und moderner Ausstattung – ergänzt durch eine hofseitige Terrasse mit ca. 7,9 m², die den ganzen Tag zum Sonnenbaden einlädt und mit einem schönen Fernblick überzeugt.

Der untere Wohnbereich bietet ein ruhiges Schlafzimmer mit ca. 17,5 m², einen zentral gelegenen Vorraum mit ca. 12 m² (inkl. Stauraum unter der Stiege), ein großräumiges Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Zusätzlich befindet sich hier auch ein praktischer Abstellraum mit ca. 1,3 m² – ein echtes Plus im Dachgeschoss. Über die innenliegende Stiege gelangt man in das obere Stockwerk, das mit einer großzügigen Wohnküche mit ca. 41 m² begeistert. Von hier aus gelangt man auch direkt auf die Terrasse, die sich hofseitig und sonnig nach Südosten öffnet – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Für besonders angenehmes Wohnklima sorgen Klimaanlagen im Wohnbereich sowie im Schlafzimmer. Zusätzlich ist die Wohnung mit einer manuell bedienbaren außenliegenden Beschattung (Textil & Rollläden) ausgestattet, um Sonneneinstrahlung und Wärme gezielt zu regulieren.

Die Liegenschaft wurde bereits im Jahr 2003 umfassend modernisiert, inklusive Dachgeschossausbau und barrierearmem Personenaufzug, der vom Keller bis ins oberste Stockwerk führt. Im Zuge einer weiteren Aufwertung wurde 2023 der Eingangsbereich neu gestaltet – mit hochwertigen Holzverkleidungen, einem digitalen Schwarzen Brett und einem freundlich begrünten Innenhof.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Bewohner:innen ein sorgfältig sanierter Keller mit Waschküche (inkl. Waschmaschine & Trockner), ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie individuell zugewiesene Kellerabteile zur Verfügung. Darüber hinaus bietet das Haus sieben PKW-Stellplätze, von denen sechs als platzsparende Hebebühnenlösungen ausgeführt sind.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
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