Unbefristet vermietete 2-Zimmerwohnung im sanierten Altbau – in bester Hernalser Lage nahe AKH



03_Bergsteiggasse 50

Objektnummer: 4724/20252

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:	41,38 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	129.000,00 €

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.


EINBAHN





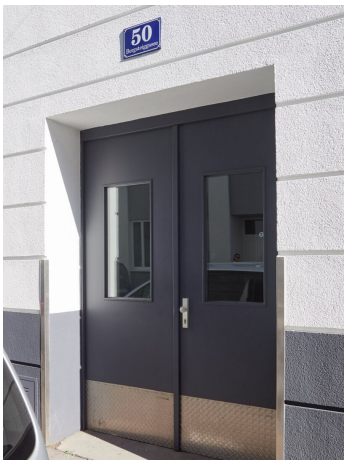

17., Bergsteiggasse






ACHTUNG!
PARKEN
VERBOTEN



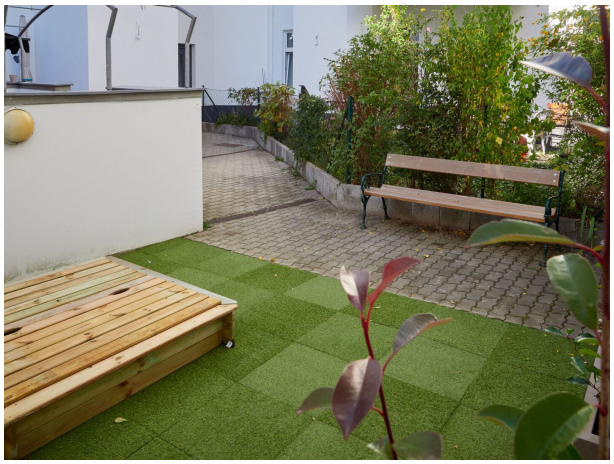

50







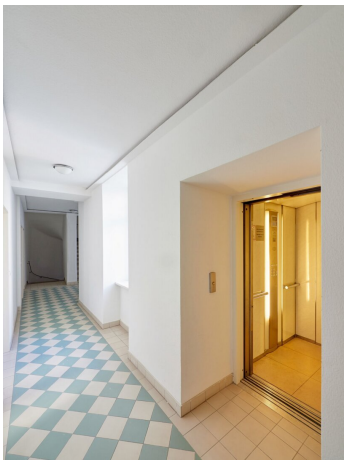













10



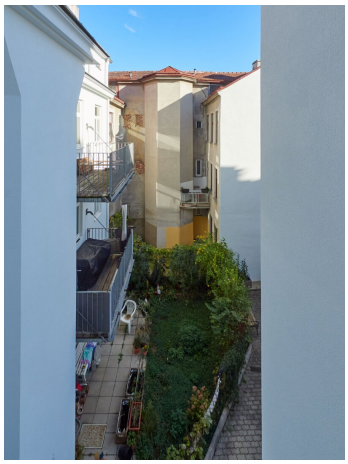





DACHGESCHOSS


DACHGESCHOSS


DACHGESCHOSS



EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



N 2. STOCK

TOP 12	WOHNUNG	NUTZFLÄCHE
WNFL 41,38 m²	ZIMMER	21,15 m²
	VORR. / KÜCHE	9,80 m²
	KABINETT	7,17 m²
	DU / WC	3,26 m²

2. STOCK



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

Objektbeschreibung

Effizient geschnittene 2-Zimmerwohnung im sanierten Altbau – unbefristet vermietet, in bester Hernalser Lage nahe AKH

Diese charmante 2-Zimmerwohnung liegt im 2. Obergeschoss eines stilvoll revitalisierten Altbaus in der Bergsteiggasse im 17. Bezirk – in einer ruhigen Wohnstraße mit ausgezeichneter Infrastruktur, nur wenige Minuten vom AKH entfernt. Die Wohnung umfasst ca. 41,4 m² Wohnfläche, ist praktisch geschnitten und bequem über einen barrierearmen Lift erreichbar. Derzeit ist die Wohnung unbefristet vermietet.

Der großzügige Wohnraum mit ca. 21 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl. Direkt angrenzend liegt der kombinierte Küchen- und Vorraumbereich mit ca. 9,8 m², der zentralen Zugang zu allen Bereichen schafft. Die Küche kann hier offen gestaltet oder visuell vom Wohnbereich getrennt werden – ganz nach individuellem Wohnstil.

Ein weiteres Highlight ist das Kabinett mit ca. 7,2 m², das sich ideal als Schlafnische, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Die Wohnung verfügt zudem über ein Duschbad mit WC (ca. 3,3 m²), das kompakt, aber funktional gestaltet ist.

Die Liegenschaft selbst wurde bereits 2003 umfassend modernisiert, inklusive Dachgeschossausbau und Einbau eines Aufzugs, der alle Etagen bequem erschließt. Im Zuge einer weiteren Aufwertung wurde im Jahr 2023 der Eingangsbereich neu gestaltet, mit hochwertigen Holzverkleidungen und einem digitalen Schwarzen Brett. Der liebevoll gestaltete Innenhof ergänzt das gepflegte Gesamtbild der Anlage.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein sorgfältig sanierter Keller mit Waschküche (inkl. Waschmaschine und Trockner), ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie individuell zugeordnete Kellerabteile zur Verfügung. Im Erdgeschoss gibt es zudem sieben PKW-Stellplätze, davon sechs als platzsparende Hebebühnenlösungen.

Zusätzliche Kosten beim Immobilienerwerb

Beim Kauf einer Immobilie sind neben dem Kaufpreis auch diverse Nebenkosten zu berücksichtigen:

• Für die Eintragung ins Grundbuch fallen 1,1 % des vereinbarten Kaufpreises an.

• Die gesetzliche Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % des Kaufpreises.

• Die Vermittlung durch einen Immobilienmakler ist mit 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer zu vergüten.

• Das Honorar für die Vertragserrichtung beläuft sich auf 1,2 % des Kaufpreises, wobei zusätzlich Barauslagen und Umsatzsteuer verrechnet werden.

aktuelle Sommeraktion: Bei Abschluss bis einschließlich 30.09.2026 fällt lediglich eine Maklerprovision in Höhe von **1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an, anstelle der regulären **3 % zzgl. 20 % Ust.**

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