2-Zimmer-Wohnung in modernisiertem Altbau – mit offener Wohnküche | unbefristete Vermietung



01_Bergsteiggasse 50

Objektnummer: 4724/20251

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:	39,96 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	149.000,00 €

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.







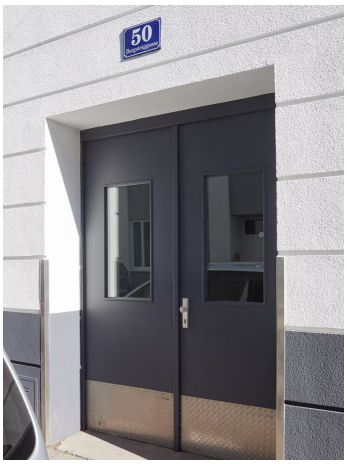

17., Bergsteiggasse






ACHTUNG!
PARKEN
VERBOTEN



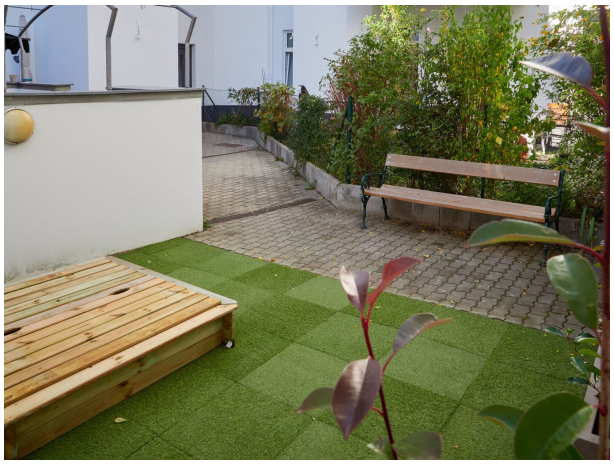

50







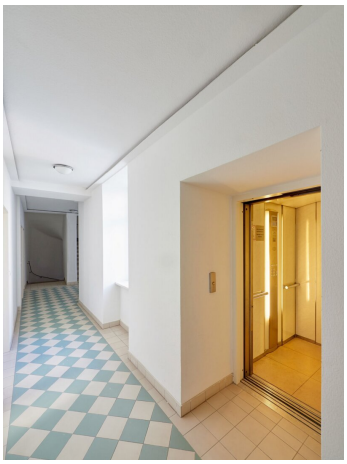













10



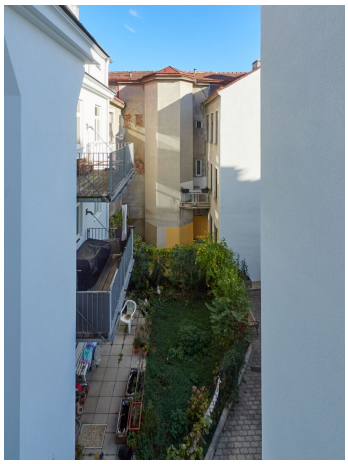





DACHGESCHOSS

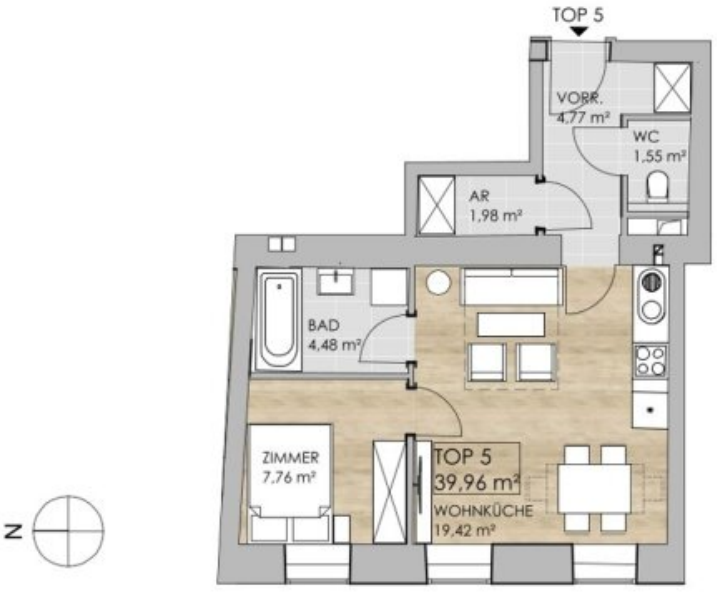

DACHGESCHOSS


DACHGESCHOSS



EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



1. STOCK

TOP 5	WOHNUNG	NUTZFLÄCHE
WNFL 39,96 m²	ZIMMER	7,76 m²
	WOHNKÜCHE	19,42 m²
	VORR.	4,77 m²
	BAD	4,48 m²
	WC	1,55 m²
	AR	1,98 m²

1. STOCK



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

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung in modernisiertem Altbau – mit offener Wohnküche, praktischem Grundriss & unbefristeter Vermietung

Diese rund 40 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines sorgfältig sanierten Altbaus in der Bergsteiggasse im 17. Wiener Gemeindebezirk. Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Seitengasse und verbindet stilvollen Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung ist unbefristet vermietet – eine attraktive Gelegenheit für Anleger:innen mit stabiler Rendite von knapp 2 % auf den Kaufpreis. Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache mit den Mieter:innen möglich.

Die Wohnung ist praktisch geschnitten und verfügt über eine einladende Wohnküche mit ca. 19 m², die den zentralen Lebensbereich der Einheit bildet. Das angrenzende Schlafzimmer mit ca. 7,8 m² ist ruhig gelegen und eignet sich ideal als Schlaf- oder Arbeitsraum. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe oder Stauraum und ist mit dem restlichen Wohnbereich funktional verbunden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine angenehme Größe. Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.

Das Gebäude selbst wurde bereits im Jahr 2003 umfangreich saniert – unter anderem mit einem hochwertigen Dachgeschoßausbau und dem Einbau eines Lifts, der alle Geschosse – vom Keller bis ins Dach – barrierearm erschließt. Die Allgemeinflächen sind gepflegt und funktional gestaltet: Ein renovierter Keller mit Waschküche (Waschmaschine & Trockner), ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie individuell zugeordnete Kellerabteile stehen allen Bewohner:innen zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem sieben PKW-Stellplätze, darunter sechs moderne Hebebühnenlösungen.

Zusätzlich wurde im Jahr 2023 der Eingangsbereich neu gestaltet: Edle Holzverkleidungen, ein digitales Schwarzes Brett und ein freundlich begrünter Innenhof unterstreichen den hochwertigen Eindruck der Liegenschaft und sorgen für ein ansprechendes Gesamtbild.

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.

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