

Traumhafte Dachgeschosswohnung mit exklusiver Terrasse



Objektnummer: 18742
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergsteiggasse 26A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,58 m ²
Nutzfläche:	124,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	171,51 €
USt.:	21,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7





3SI
-MAKLER-



3SI
-MAKLER-



3SI
-MAKLER-





3SI
— MAKLER —



3SI
— MAKLER —



3SI
— MAKLER —



3SI MAKLER

Bergsteiggasse 26A
1170 Wien
Top 29
Dachgeschoss

Wohnfläche 89,58 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 WC
- 4 Bad
- 5 Zimmer
- 6 Vorraum
- 7 Zimmer
- 8 Abstell

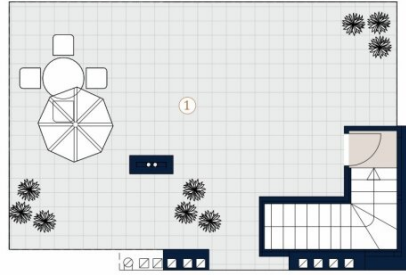


A4 M 1:100 0 5

Bergsteiggasse 26A
1170 Wien
Top 29
Dachgeschoss

Terrasse 35,11 m²

1 Terrasse



A4 M 1:100 0 5

Objektbeschreibung

Vom Elterleinplatz aus die Stadt entdecken: Ein perfektes Zuhause finden!

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Bergsteiggasse 26A/Hernalser Hauptstraße 49 befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 17. Wiener Gemeindebezirks. Nach aufwendiger Renovierung der eleganten Gründerzeitfassade wurden auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses mit viel Liebe zum Detail saniert. Das prachtvolle Eckzinshaus verfügt über 3 Regelgeschoße und dem ausgebauten Dachgeschoß.

Im Haus werden 6 Eigentumswohnungen verkauft.

Alle Wohnungen wurden modernisiert und hochwertig ausgestattet. Die Böden wurden abgeschliffen, die Nassräume neu verfliest und Türen getauscht.

Neben der sehr guten Verkehrsmittelanbindung bietet die Lage auch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Parkanlagen und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Infrastruktur ist optimal, alle Bedürfnisse des täglichen Alltags sind gedeckt. Fußläufig nur ein paar Minuten entfernt, liegt der Pezzipark und Elterleinplatz, der ideal für Kinder zum Spielen oder genießen im Grünen einlädt. Der 17. Bezirk, nicht weit von den Weinbergen und üppigem Grün entfernt, bietet ein perfektes Zuhause, und auch ein Gefühl von Ruhe und Ausgeglichenheit. Diese Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischem Puls macht diesen Bezirk zu einem wahren Juwel Wiens. Innerhalb kürzester Zeit ist man in der Innenstadt, um die lebendige Atmosphäre der Stadt zu genießen, zu shoppen oder das kulturelle Erbe zu entdecken. Auch die Heurigen zum Schlemmen in den Weinbergen sowie das Jörgerbad zum Entspannen sind nicht weit entfernt.

Hierzu benötigen Sie die Straßenbahnlinien 9, 43, 44, die fußläufig in 5 Gehminuten erreichbar sind, auch die U-Bahn-Station U6 "Alser Straße" ist nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt, und bietet somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt. Zukünftig setzt die U5-Station "Elterleinplatz" einen weiteren Akzent in puncto Mobilität.

© Weinberge, Heurigenjause, Jörgerbad: AdobeStock

Top 29 im Dachgeschoß

Diese Dachgeschosswohnung präsentiert sich mit ihrem durchdachten Grundriss und modernem Design! Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen einen großzügigen Wohn- / Essbereich, der ein harmonisches Raumgefühl vermittelt und sich ideal für gesellige Abende

oder entspanntes Beisammensein eignet.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die entweder als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Das moderne Badezimmer zeichnet sich durch zeitlose Eleganz aus und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der direkte Aufgang zur Terrasse durch den Wohn-/ Essbereich. Genießen Sie den Komfort, Ihre private Outdoor-Oase ohne Umwege zu erreichen. Die nach Norden ausgerichtete Terrasse verspricht nicht nur angenehme Temperaturen, sondern auch eine entspannte Atmosphäre mit Blick über die umliegenden Dächer.

Diese Dachgeschosswohnung vereint Wohnqualität, Funktionalität und Ästhetik auf höchstem Niveau. Erleben Sie urbanes Wohnen in Verbindung mit der Exklusivität einer eigenen Terrasse, die den perfekten Raum für erholsame Stunden im Freien bietet. Zögern Sie nicht, dieses einzigartige Wohnangebot zu entdecken und Ihr neues Zuhause zu gestalten!

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <275m
Klinik <175m
Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <150m
Universität <1.100m
Höhere Schule <875m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <325m

Sonstige

Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <325m
Polizei <400m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap