

**Reduzierter Preis! Seltenheit! Perfekte Gartenwohnung -  
Hier will ich leben! Traumhaft saniertes Altbauhaus +  
Hofseitige Terrasse und Garten + Tolle Infrastruktur und  
Anbindung + Lebensqualität! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 279170**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

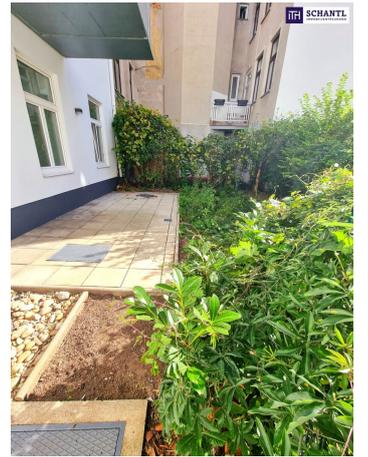
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergsteiggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	26,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.148,39 €
Betriebskosten:	184,23 €
USt.:	18,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



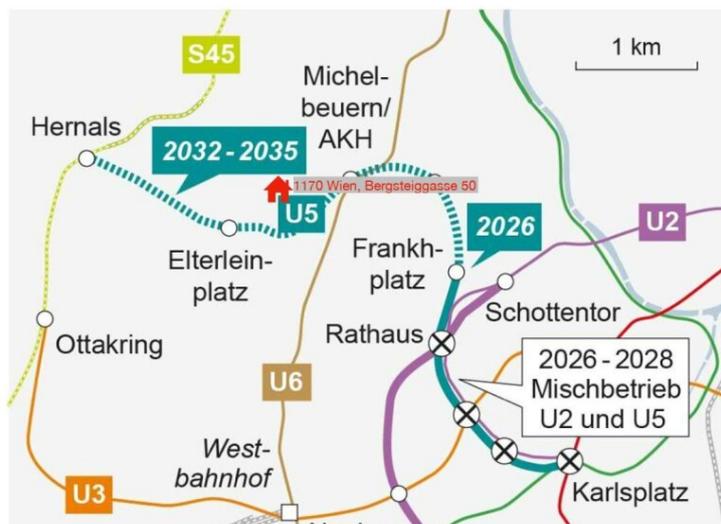




Durch den derzeit stattfindenden Ausbau des U-Bahn Netzes wird die Lage der Bergsteiggasse 50 in naher Zukunft deutlich profitieren.

Es entstehen zwei neue Zustiegsmöglichkeiten der erweiterten U-Bahn Linie U5 in unmittelbarer Nähe. Durch die Verknüpfung der U5 und U6 in der Station Michelbeuern/AKH (ca. 10min Fußweg) wird der angrenzende Bezirk Währing künftig besser mit den Öffis erschlossen und an das Stadtzentrum angebunden. Die neue Station Elterleinplatz (ca. 5min Fußweg) schließt wiederum den Bezirk Hernals an das U-Bahn-Netz an und schafft damit eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Beide Stationen werden die Mikrolage der Bergsteiggasse deutlich aufwerten.

Die U-Bahn Linie U5 wird nach Abschluss der Arbeiten zwischen 2032 und 2035 vom Verkehrsknotenpunkt Hernals (S-45, Straßenbahnlinie 43) zur Station Karlsplatz (U1, U4) führen und dadurch eine neue attraktive und schnelle Öffi-Verbindung in die Innenstadt schaffen.



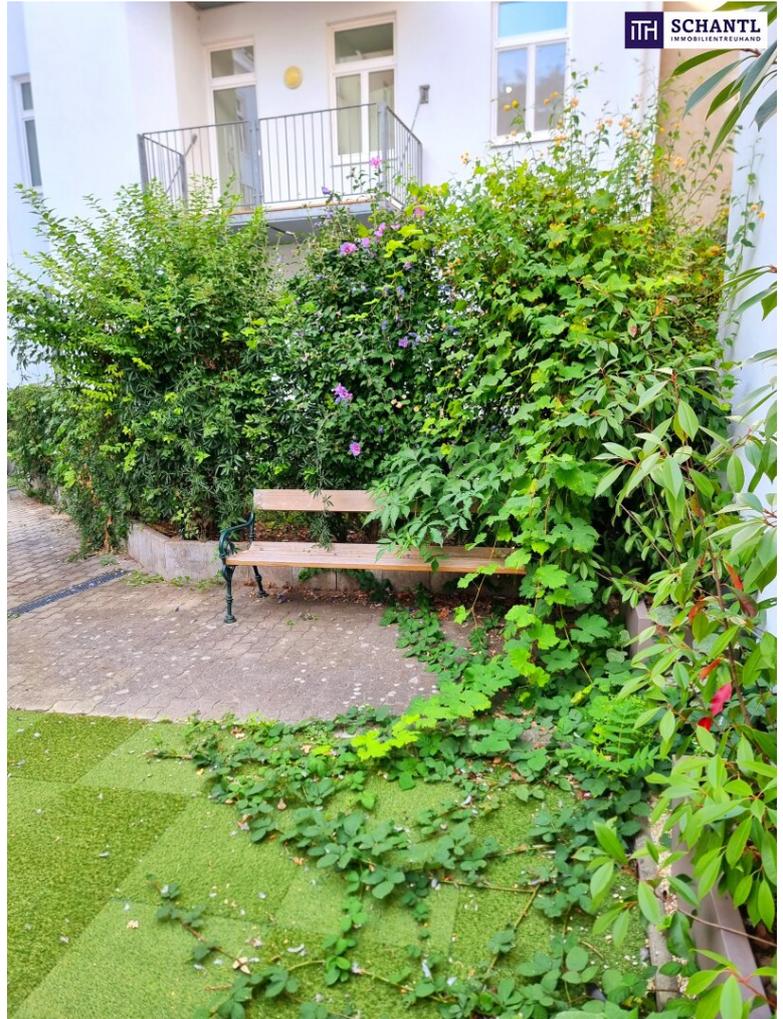
Grafik (C) APA Quelle Stadt Wien



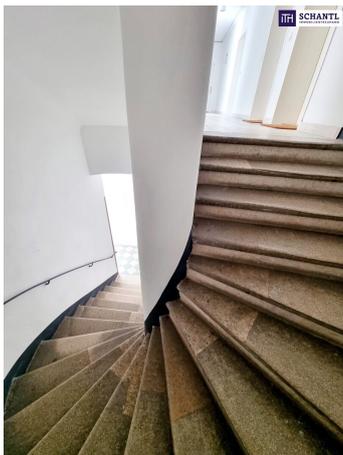






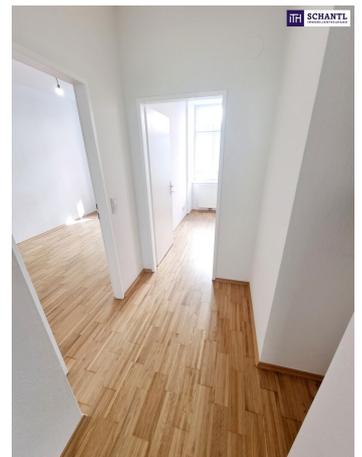




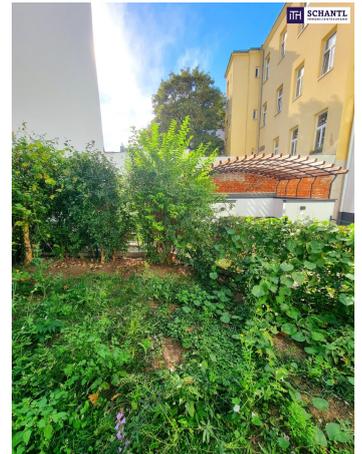


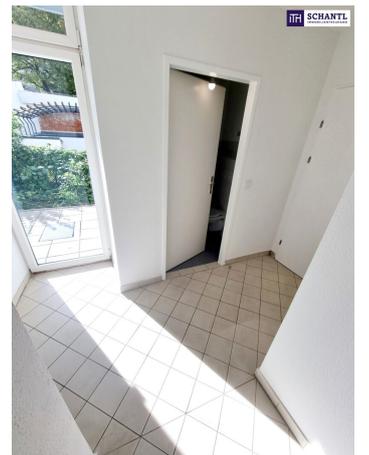












# EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



ERDGESCHOSS

## TOP 1

WNFL  
66,51 m<sup>2</sup>  
GARTEN  
26,00 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
16,70 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG

WOHNUNG	NUTZFLÄCHE
ZIMMER	11,74 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,41 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	19,85 m <sup>2</sup>
VORR.	2,81 m <sup>2</sup>
VORR.	4,10 m <sup>2</sup>
SR.	4,37 m <sup>2</sup>
KÜCHE	5,30 m <sup>2</sup>
BAD	5,00 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,70 m <sup>2</sup>
GARTEN	26,00 m <sup>2</sup>

## ERDGESCHOSS



BEHEIMGASSE  
BERGSTEIGGASSE

## Objektbeschreibung

**Reduzierter Preis! Seltenheit! Perfekte Gartenwohnung - Hier will ich leben! Traumhaft saniertes Altbauhaus + Hofseitige Terrasse und Garten + Tolle Infrastruktur und Anbindung + Lebensqualität! Jetzt zugreifen!**

**Heimkommen und wohlfühlen....**

**Aktuell stehen mehrere Wohnungen zum Verkauf - wir zeigen Ihnen gerne alle Einheiten und beraten Sie gerne!**

Ihre neue Gartenwohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC, ein schönes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate und voll ausgestattete, neue Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, sowie 2 getrennt begehbare Schlafzimmer, wobei ein Schlafzimmer über einen praktischen, angeschlossenen Schrankraum verfügt.

Highlight ist sicherlich die südseitige Terrasse und der Garten!

**Es ist möglich einen hausinternen Garagenplatz zu erwerben!**

Wohnfläche: ca. 66,51m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 16,70m<sup>2</sup> + Garten: ca. 26m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,30m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 399.000.-

Bezug: ab sofort

**Bereits erfolgreich verkauft: TOP 8, TOP 13, TOP 14, TOP 20, TOP 6, TOP 18**

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - dieses Schmankerl wird nicht lange zu haben sein!

**Weitere Einheiten im Haus:**

+ TOP 1 / EG: Wohnfläche: ca. 66,51m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 16,70m<sup>2</sup> + Garten: ca. 26m<sup>2</sup> / 3 Zimmer / € 399.000.-

+ TOP 2-3 / EG: Wohnfläche: ca. 53,19m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 15m<sup>2</sup> / 3 Zimmer / € 329.000.-

+ TOP 4 / 1.Stock: Wohnfläche: ca. 53,16m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 289.000.-

+ TOP 11 / 2.Stock: Wohnfläche: ca. 63,65m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 355.000.-

+ TOP 16 / Dachgeschoss: Wohnfläche: ca. 51,77m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 319.000.-

+ TOP 17 / Dachgeschoss: Wohnfläche: ca. 53,67m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 4,75m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 369.000.-

+ TOP 21 / Dachgeschoss: Wohnfläche: ca. 80,43m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 7,90m<sup>2</sup> / 2 Zimmer / € 519.000.-

### **Welche ist Ihre Traumwohnung?**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

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