

**Summer Sale! Keine Mitte. Kein Mainstream. Deine Ecke -  
Wunderschöne Eckwohnung! Traumhaft saniertes  
Altbauhaus + Stylishes Stiegenhaus + Tolle Infrastruktur  
und Anbindung + Lebensqualität!**



**Objektnummer: 285365**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergsteiggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,16 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.173,06 €
Betriebskosten:	147,25 €
USt.:	14,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**



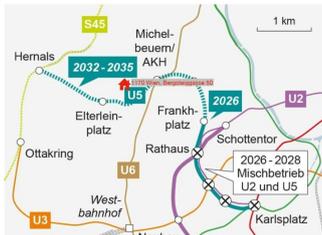


1170 Wien, Bergsteiggasse 50  
U5-Erweiterung

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

Es entstehen zwei neue Zustiegmöglichkeiten der erweiterten U-Bahn Linie U5 in unmittelbarer Nähe. Durch die Verknüpfung der U5 und U9 in der Station Michelbeuern/ AKH (ca. 10min Fußweg) wird der angrenzende Bezirk Währing künftig besser mit den Öffi 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 Mikrozone 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











**SCHANTL**  
IMMOBILIENBEHÄNDLER

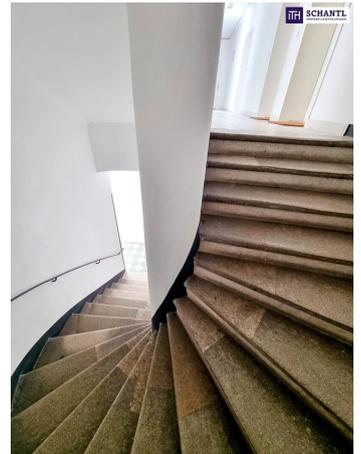


**SCHANTL**



**SCHANTL**







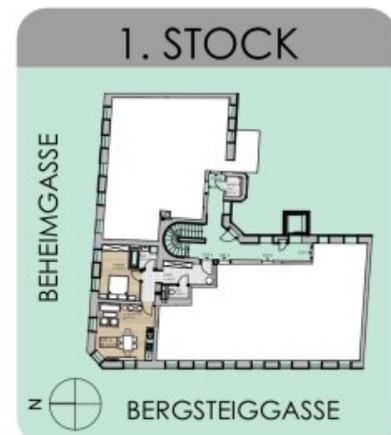
# EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



1. STOCK

TOP 4	WOHNUNG	NUTZFLÄCHE
WNFL 53,16 m <sup>2</sup>	ZIMMER	13,00 m <sup>2</sup>
	WOHNKÜCHE	22,29 m <sup>2</sup>
	VORR.	11,69 m <sup>2</sup>
	BAD	4,10 m <sup>2</sup>
	WC	2,08 m <sup>2</sup>



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

## Objektbeschreibung

**Keine Mitte. Kein Mainstream. Deine Ecke.**

**Summer Sale! Wunderschöne Eckwohnung! Traumhaft saniertes Altbauhaus + Stylishes Stiegenhaus + Tolle Infrastruktur und Anbindung + Lebensqualität! Jetzt zugreifen!**

**Heimkommen und wohlfühlen....**

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

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates WC, ein schönes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein helles und großzügiges Wohn-Esszimmer mit voll ausgestatteter Einbauküche.

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

Wohnfläche: ca. 53,16m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,74m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 275.000.-

Bezug: ab sofort

**Bereits erfolgreich verkauft: TOP 8, TOP 13, TOP 14, TOP 20, TOP 6, TOP 18, TOP 9**

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)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[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