

**++NEU++ Großzügige, gepflegte helle  
2-Zimmer-ALTBAUWONUNG nahe ELTERLEINPLATZ und  
zukünftiger U5 Linie!**



Wohnzimmer (Wohnung 2)

**Objektnummer: 1587/65012**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienberggasse 35
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	349.900,00 €
Betriebskosten:	170,45 €
USt.:	18,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

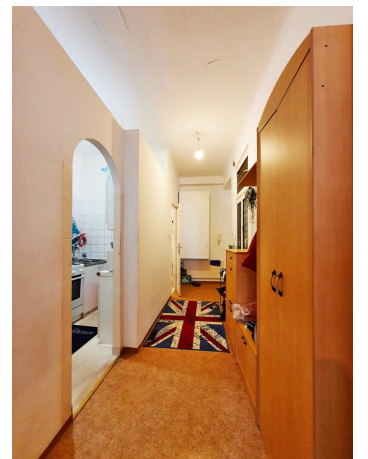


### Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

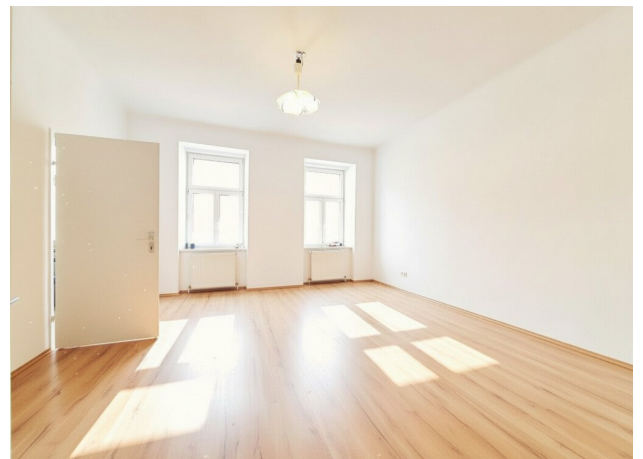
H +43 660 380 72 32

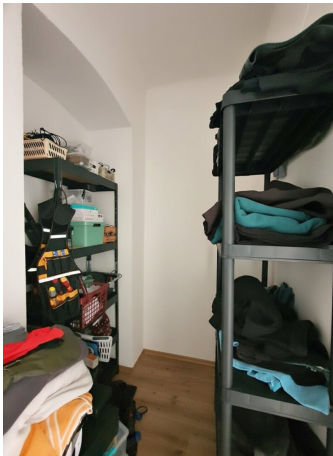














## Objektbeschreibung

### Großzügige und Helle 2-Zimmer-Wohnung nahe ELTERLEINPLATZ und zukünftiger U-BAHN U5 +++

Zum Verkauf diese gepflegte **ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 2-Zimmer** in der begehrten Kalvarienberggasse im 17. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre durchdachte Raumstruktur, angenehme Wohnatmosphäre und eine Lage mit Perspektive.

Nur **wenige Schritte vom Elterleinplatz** entfernt gelegen, profitiert die Immobilie von der **geplanten U5-Anbindung** – ein infrastruktureller Impuls, der die Attraktivität der Umgebung nachhaltig stärken kann.

**Weitere Nachbarwohnung zu erwerben** (Zusammenlegbar): **2-Zimmer + Schrankraum**, ca. 47,50 m<sup>2</sup> = KP: EUR 220.000.-

**Durchdachte Raumaufteilung auf ca. 65 m<sup>2</sup>:**

Die Wohnung bietet eine besonders klare und gut nutzbare Struktur:

- ein einladender **Vorraum**
- großzügiges **Wohnzimmer** ca. 23,39 m<sup>2</sup>
- das **Schlafzimmer** mit ca. 26,64 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine Größe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Die kompakte **Küche** ist funktional (und wird einfach mitverkauft)
- Das **Badezimmer** ist mit einer **Dusche und WC** ausgestattet

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

**Ausstattung & Zustand:**

- + gepflegter Parkettboden in den Wohnräumen
- + Fliesen in Küche und Bad
- + Gasetagenheizung

**+ gepflegter Zustand**

**+ sofort beziehbar bzw. gut vermietbar**

#### **Lage mit Perspektive:**

Die Kalvarienberggasse zählt zu den gefragten Wohnlagen in Hernals und verbindet urbane Infrastruktur mit hoher Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Elterleinplatz (nur wenige Schritte entfernt) sowie die geplante U5-Station. Infrastrukturprojekte dieser Größenordnung tragen erfahrungsgemäß zur weiteren Attraktivität einer Lage bei und machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

#### **Öffentliche Anbindung:**

Straßenbahnlinien 43 und 44

#### **geplante U5-Station Elterleinplatz**

U6 und S-Bahn Hernals gut erreichbar

**Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

#### **Ideal geeignet für:**

**Eigennutzer mit Anspruch an großzügige Raumverhältnisse**

**Anleger mit Fokus auf etablierte Wiener Lagen mit Entwicklungsperspektive.**

**Eine Wohnung mit klarer Raumstruktur, gefragter Lage und Entwicklungsperspektive – eine interessante Gelegenheit im 17. Bezirk.**

#### **Interesse geweckt?**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

#### **Besichtigung & Kontakt:**

**Ihr Ansprechperson: Herr Sadia ALPEROVITS**

**Telefonnummer: +43 660 380 7232**

**Email: sa@direktfinanzimmo.at**

**gerne zur Verfügung!**

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

\*\*\*\*\*

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <125m

Klinik <150m

Krankenhaus <950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <50m

Kindergarten <125m

Universität <800m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <100m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <100m

Polizei <125m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap